




PROJEKT

STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ

TOM II KIERUNKI

| | |
|---|--|
|  | Biuro Inwestycji Technologii i Planowania Przestrzennego Sp. z o.o. |
| GENERALNY PROJEKTANT | mgr inż. Iwona Monkiewicz Członek ZOIU Nr Z-153 |
| Zespół projektowy: | mgr Ewa Mendel Członek ZOIU Nr Z-452 mgr Olga Bystrzycka mgr Małgorzata Giermel mgr Monika Skrzypczak mgr inż. arch. Renata Zacharczuk mgr Przemysław Ciesiółka inż. Szymon Kobierski mgr Karol Waldmann mgr Tomasz Wojciechowski |

FOSS4G'S CLUSTER SP. Z O.O. z siedzibą w Łodzi, ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź,
KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385; tel. 508-655541

GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok. 1003-1006, 90-608 Łódź
NIP 947-106-73-33; REGON 100834104; tel. 42-6559336, 509-959368; www.gard.pl; biurogard@gmail.com

Załącznik Nr 1B
do uchwały Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia

PROJEKT
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
SWARZĘDZ OBEJMUJĄCEJ REJON ULICY
SWARZĘDZKIEJ W JANIKOWIE

TOM II
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO-

Umowa: Nr CRU.2358.2017 / WAU.6720.1.2017-4 zawarta w dniu 13 czerwca 2017 r.
z Gminą Swarzędz

Opracowujący: KONSORCJUM FIRM: *FOSS4G'S CLUSTER Sp. z o.o.* (lider konsorcjum) oraz *GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka* (członek konsorcjum)

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Anna Woźnicka
mgr inż. Grzegorz Zagłoba

Łódź, grudzień 2020 r.

Spis treści

| | |
|--|----|
| SPIS TREŚCI | 3 |
| 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW | 5 |
| 1.1. Ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy | 5 |
| 1.1.a. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikające z audytu krajobrazowego | 8 |
| 1.2. Ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej stref zagospodarowania gminy | 8 |
| 2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW , W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY | 11 |
| 2.1. Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów oraz podstawowe wskaźniki zabudowy | 12 |
| 2.1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej (M) | 12 |
| 2.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą (M/AG), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, (M/U) | 17 |
| 2.1.3. Tereny aktywizacji gospodarczej (AG) | 18 |
| 2.1.4. Tereny aktywizacji gospodarczej z dodatkową funkcją: z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (AG/UC) lub z obiektami związanymi z komunikacją (AG/KD) oraz tereny mieszkaniowe z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (M/UC) | 19 |
| 2.1.5. Tereny zabudowy usługowej (U) | 20 |
| 2.1.6. Tereny usług sportu i rekreacji (US) | 20 |
| 2.1.7. Tereny rolnicze (R) | 20 |
| 2.1.8. Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (RU) | 21 |
| 2.1.9. Tereny zieleni (Z, ZP, ZI) | 22 |
| 2.1.10. Istniejące lasy i tereny leśne (ZL) | 22 |
| 2.1.11. Ogródki działkowe (ZD) i cmentarze (ZC) | 23 |
| 2.1.12. Tereny infrastruktury technicznej - ujęcia wody (W) | 23 |
| 2.1.13. Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków (K) | 23 |
| 2.1.14. Teren aktywizacji gospodarczej z terenem infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami (AG/O) | 23 |
| 2.1.15. Teren infrastruktury technicznej – główny punkt zasilania (E/GPZ) | 23 |
| 2.1.16. Teren istniejącego lotniska (Lo) | 23 |
| 2.1.17. Teren potencjalnego wydobycia kruszywa (PG) | 23 |
| 2.2. Szczegółowe kierunki i wskaźniki dla terenów w poszczególnych strefach | 25 |
| 2.2.1. Strefa I – Północ | 25 |
| 2.2.2. Strefa II – Centrum | 33 |
| 2.2.3. Strefa III – Południe | 39 |

| | | |
|----------|---|----|
| 2.3. | Tereny wyłączone z zabudowy | 47 |
| 2.4. | Podsumowanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy | 47 |
| 3. | OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW , OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK | 48 |
| 3.1. | Charakterystyka projektowanego obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny | 50 |
| 3.2. | Charakterystyka projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Rzeki Główniej, ZN 1 | 51 |
| 3.3. | Charakterystyka projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Rzeki Michałówki, ZN 2 | 52 |
| 3.4. | Charakterystyka zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Remizy śródpolne”, ZN 3 | 53 |
| 3.5. | Charakterystyka otuliny Parku Krajobrazowego „Puszczy Zielonka” | 55 |
| 3.6. | Charakterystyka obszarów korytarzy ekologicznych | 56 |
| 4. | OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ | 57 |
| 4.1. | Obszary objęte ochroną | 57 |
| 4.2. | Główne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .. | 57 |
| 5. | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ | 59 |
| 5.1. | Układ komunikacyjny Gminy Swarzędz | 59 |
| 5.1.1. | Wymagania dla poszczególnych kategorii dróg | 60 |
| 5.1.1.1. | Drogi krajowe | 60 |
| 5.1.1.2. | Drogi wojewódzkie | 62 |
| 5.1.1.3. | Drogi powiatowe | 63 |
| 5.1.2. | Koncepcja przebiegu obwodnic | 64 |
| 5.1.2.1. | Przebieg obwodnicy aglomeracji poznańskiej | 64 |
| 5.1.2.2. | Przebieg obwodnicy Swarzędza | 64 |
| 5.1.3. | Koncepcja przebiegu szynobusu | 66 |
| 5.1.4. | Ścieżki rowerowe | 66 |
| 5.2. | Kierunki rozwoju sieci wodociągowej | 67 |
| 5.3. | Kierunki rozwoju sieci kanalizacyjnej | 68 |
| 5.3.1. | Kanalizacja sanitarna | 68 |
| 5.3.2. | Kanalizacja deszczowa | 69 |
| 5.4. | Kierunki rozwoju sieci energetycznej | 70 |
| 5.4.1. | Elektroenergetyczna sieć przesyłowa | 70 |
| 5.4.2. | Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna | 70 |
| 5.5. | Sieć gazownicza | 73 |
| 5.5.1. | Kierunki rozwoju sieci gazowniczej | 73 |
| 5.5.2. | Istniejąca sieć gazownicza | 74 |
| 5.6. | Kierunki rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej | 76 |
| 6. | OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM | 76 |

| | | |
|-------|---|----|
| 7. | OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM | 77 |
| 8. | OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ | 78 |
| 8.1. | Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów | 78 |
| 8.2. | Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych | 79 |
| 8.3. | Obszary przestrzeni publicznej | 79 |
| 9. | OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE | 80 |
| 10. | KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ | 80 |
| 10.1 | Zasadnicze kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej | 80 |
| 10.2. | Główne zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej | 81 |
| 11. | OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH | 81 |
| 12. | OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY | 81 |
| 13. | OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41 POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271 | 81 |
| 14. | OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI | 81 |
| 14.a. | Obszary zdegradowane | 81 |
| 15. | GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH | 81 |
| 16. | OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM | 83 |
| 17. | UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM | 83 |

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

1.1 Ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy.

Nadrzędnym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zwanym dalej studium, jest zrównoważony rozwój gminy, a więc rozwój przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczych, gospodarczych i społecznych. Będzie to możliwe dzięki realizacji funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz działalności gospodarczej, a jednocześnie dzięki pozostawieniu znacznej części gminy w dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu, to znaczy rolniczym i leśnym. Ustalenia zawarte w niniejszym opracowaniu stanowią kontynuację zapisów, które znalazły się w poprzednio obowiązującym studium oraz są zgodne z wytycznymi dokumentów planistycznych wyższego rzędu, takimi jak strategia rozwoju województwa wielkopolskiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Dokumenty nadrzędne, na obszarze gminy Swarzędz, wyznaczyły strefę potencjalnie podwyższonej aktywności społeczno-gospodarczej oraz ustaliły funkcję mieszkalną w południowej i środkowej części gminy, a także wprowadziły ochronę dolin rzek: Cybiny, Głównej i Michałówki.

W strukturze przestrzennej gminy Swarzędz przewiduje się dalszą dominację miasta Swarzędza, jako głównego ośrodka usługowego i administracyjnego. Pozostałe jednostki będą pełnić funkcję uzupełniającą.

Dla miasta przewiduje się funkcje podstawowe: mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, szeroko pojęta działalność usługowa związana z zaspokojeniem potrzeb zarówno społeczności lokalnej, jak i mieszkańców aglomeracji poznańskiej oraz działalność gospodarcza, szczegółowo opisane w dalszej części niniejszego tomu.

Na całym obszarze gminy przewiduje się zabudowę mieszkaniową niską, głównie jednorodzinną. W sąsiedztwie terenów zainwestowanych, zwłaszcza w sąsiedztwie miasta Swarzędz, zaplanowano większą intensywność zabudowy oraz możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Natomiast przy terenach leśnych i rolniczych, a przede wszystkim w sąsiedztwie terenów objętych ochroną, bądź przewidzianych do ochrony, intensywność zabudowy znacznie zmniejszono. Największe powierzchnie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono w rejonach wsi: Zalasewo, Gortatowo, Łowęcín, Janikowo, Kobylnica i Gruszczyn.

Drugą istotną dla gminy funkcją jest aktywizacja gospodarcza. W niniejszym opracowaniu stosuje się zamiennie pojęcie „działalności gospodarczej”, jako tożsame z „aktywizacją gospodarczą”. W ramach terenów, pokazanych na rysunku studium i oznaczonych symbolem AG, przewidziano zarówno tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, jak i tereny zabudowy usługowej z przewagą produkcyjnych oraz parki technologiczne i inkubatory przedsiębiorczości i inne.

Funkcja aktywizacji gospodarczej dla gminy została wskazana zarówno w niniejszym opracowaniu, jak i w poprzednio obowiązującym studium, a „korzeniami” sięga do tradycyjnego rzemiosła meblowego miasta Swarzędz.

Dalszy rozwój aktywizacji gospodarczej i nowe tereny pod ww. działalność, przewidziano w rejonie wcześniej zlokalizowanych już obiektów i parków przemysłowych oraz przy głównych trasach komunikacyjnych i liniach kolejowych, głównie w okolicy Rabowic, Jasina i Łowęcina. Nowe tereny aktywizacji wyznaczono również między drogą KDK 5 Poznań - Gniezno i linią kolejową, we wschodniej części gminy. Tereny te sąsiadują z terenami, o podobnej funkcji, zainwestowanymi na terenie gminy Pobiedziska.

W studium przyjęto trzy kierunki rozwoju aktywizacji gospodarczej:

- pierwszy: to tereny działalności związanej z produkcją, magazyny i składy, w tym tereny parków technologicznych, centrów logistycznych itp. oraz obiektów wymagających odizolowania od funkcji mieszkalnej, dla lokalizacji których wskazane są tereny przy głównych szlakach komunikacyjnych, a także oddzielenie pasami zieleni izolacyjnej,
- drugi: dotyczy działalności gospodarczej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w tym terenów istniejących zakładów rzemieślniczych. Na tych terenach przewiduje się utrzymanie istniejących i rozwój małych zakładów prowadzących działalność produkcyjną, usługową i technologiczną o charakterze działalności nieuciążliwej dla funkcji mieszkaniowej,
- trzeci: to tereny parków naukowo-technologicznych, inkubatorów przedsiębiorczości itp.

Dla rozwoju funkcji związanej z rolnictwem przewiduje się rejon wsi: Kruszewnia, Garby, Sarbinowo, Sokolniki Gwiazdowskie, Puszczykowo Zaborze oraz Uzarzewo, Karłowice, Wierzonka, Wierzenica i Łowęcin. Funkcja mieszkaniowa oraz turystyczno-rekreacyjna rozumiana m.in. jako agroturystyczna, będą funkcjami uzupełniającymi.

Rozwój turystyki i rekreacji przewiduje się w miejscach o wysokich walorach przyrodniczo-kulturowych, tj. w Wierzenicy, Wierzonce, Uzarzewie oraz w Gruszczynie - w sąsiedztwie dolin rzek Głównej i Cybiny. Turystykę i wypoczynek w tym rejonie przewidywały już ustalenia poprzednio obowiązującego studium.

W oparciu o dokumenty nadrzędne, w granicach gminy wyznaczono 4 obszary, cenne pod względem przyrodniczym. Są to: projektowany obszar Natura 2000 Dolina Cybiny, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe: w dolinie Rzeki Głównej, w dolinie Rzeki Michałówki, oraz „Remizy śródpolne” stanowiące fragment otuliny Puszczy Zielonka. Dodatkowo wokół Jeziora Swarzędzkiego oraz pomiędzy obszarami atrakcyjnymi przyrodniczo wyznaczono korytarze ekologiczne. Ze względu na wysokie walory kulturowe, wyznaczono również obszar ochrony konserwatorskiej wsi Wierzenica.

W studium wyznaczono korytarze ekologiczne, nadto postuluje się żeby korytarzami ekologicznymi były wszystkie naturalne ciek wodne wraz z porastającą je roślinnością.

Stosunkowo niewielkie przeobrażenia zaplanowano dla miasta Swarzędz, które jest w dużym stopniu zabudowane. Projektowane zmiany mieszczą się w zakresie działań porządkujących (uzupełnienie zabudowy) oraz mają na celu rewitalizację terenów zainwestowanych.

Zapisy w studium stanowią generalizację funkcji, co oznacza że przeznaczenie przypisane poszczególnym terenom, należy rozumieć jako podstawowe (wiodące). W związku z tym, w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz innych funkcji uzupełniających, pod warunkiem ich wzajemnej nie kolizyjności. Przez nie kolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska oraz obniżenia jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców, itp.

Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeb opracowywanego terenu. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium, takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, a przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione aktualnymi potrzebami. oczywiście te nowe funkcje nie mogą zwiększać uciążliwości dla ludzi i dla środowiska przyrodniczego.

W studium gminy Swarzędz zawiera się niektóre, ale niezbędne wymagania, które powinny się znaleźć w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jeżeli w dalszej części studium zostanie użyte sformułowanie „uciążliwości” lub „uciążliwości dla środowiska”, należy przez to rozumieć: zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określone w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Gmina Swarzędz charakteryzuje się dodatnimi wskaźnikami demograficznymi. Rokrocznie następuje systematyczny wzrost liczby mieszkańców, wynikający głównie z napływu ludności z Poznania. Wiąże się to z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dobre skomunikowanie, przebiegająca przez teren gminy droga krajowa DK 92, droga wojewódzka KDW 194, linia kolejowa relacji Berlin-Warszawa, a także sąsiedztwo Poznania sprzyja rozwojowi zabudowy usługowej, produkcyjnej, przemysłowej, składowej itp. Przewiduje się, że w kolejnych latach ten trend się utrzyma. Postępujący rozwój przestrzenny gminy Swarzędz pociąga za sobą potrzebę wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych. Na podstawie przeprowadzonego na potrzeby zmiany studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono, że obecnie gmina Swarzędz nie posiada wystarczającej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z szeroko rozumianą aktywizacją gospodarczą (m.in. tereny przemysłowe, produkcyjno-usługowe, składowo-magazynowe itp.). W związku z istniejącym zapotrzebowaniem, wyznaczenie terenu o takim przeznaczeniu jest zasadne. Należy jednak zauważyć, że w ramach zmiany studium, nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych dla procesów inwestycyjnych, a jedynie dokonano zmiany przeznaczenia w ramach terenów już zagospodarowanych w kierunku, w którym zapotrzebowanie w gminie Swarzędz jest największe. Zmiany o powierzchni 12,3 ha dokonano z

planowanego przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej w kierunku terenów aktywizacji gospodarczej.

Należy stwierdzić, że powierzchnia nowych terenów aktywizacji gospodarczej nie przekracza maksymalnej chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ani obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy nie przekroczą możliwości finansowych gminy.

1.1.a. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikające z audytu krajobrazowego

Na czas sporządzania projektu zmiany studium, Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego nie sporządziło audytu krajobrazowego dla województwa wielkopolskiego. Obecnie, na mocy Uchwały Zarządu Województwa Wielkopolskiego Nr 1575/2016 z dnia 4 lutego 2016 r., przystąpiono do sporządzenia audytu krajobrazowego.

1.2 Ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej stref zagospodarowania gminy

Ze względu na różnorodność problemów wynikających z odmiennych uwarunkowań rozwoju poszczególnych części gminy oraz w celu omówienia szczegółowych kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów, podzielono gminę na trzy strefy zagospodarowania (ryc. 1):

- strefa I - Północ,
- strefa II - Centrum,
- strefa III - Południe.

Wyodrębnione jednostki są w większości niezależne od podziałów administracyjnych poszczególnych wsi lub obrębów geodezyjnych. Ich granice stanowią: dolina Rzeki Cybiny oraz droga krajowa KDK 92. Różni je obecne i projektowane tempo przekształceń w strukturze przestrzennej, wynikające z uwarunkowań: społecznych, gospodarczych, przyrodniczych, w tym krajobrazu. Tak wydzielone strefy pozwalają racjonalizować rozwój gminy, zaspokajając przy tym potrzeby lokalnej społeczności.

Ryc.1 Wydzielone na potrzeby studium strefy rozwoju gminy Swarzędz



Źródło: opracowanie własne

Strefa I - Północ obejmuje obszar na północ od doliny Cybiny, łącznie z tą doliną oraz z Jeziorem Swarzędzkim. Strefa ta zawiera się w sołectwach: Bogucin, Wierzenica, Wierzonka, Karłowice, Gruszczyn, Kobylnica, Janikowo Górne, Janikowo Dolne oraz północna część Uzarzewa, a także część miasta Swarzędz, w którego granicach administracyjnych leży Jezioro Swarzędzkie. Zamieszkuje ją obecnie ok. **5600 osób**, najmniej z wyróżnionych stref. Jest to obszar umiarkowanego rozwoju społeczno-gospodarczego. W strefie tej, szczególnie w jej północnej części, występują silne uwarunkowania środowiskowe i kulturowe: dolina Rzeki Głównej z jej charakterystycznym krajobrazem, duże powierzchnie lasów przedzielone terenami rolnymi; istniejące szlaki turystyczne oraz zabytkowe zespoły zabudowy i obiekty. Część obszaru znajduje się w otulinie Puszczy Zielonka (G) oraz wyznaczonych w jej ramach stref ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem (F1 i F2).

Środkowa część tej strefy, to obszar w dużym stopniu zabudowany, z uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącego zainwestowania i położenia przy drodze krajowej KDK 5 Poznań - Gniezno oraz przy linii kolejowej Poznań - Gniezno. Powstała tu zabudowa mieszana - mieszkalnictwo, usługi i działalność gospodarcza. Na południu powstało osiedle zabudowy jednorodzinnej z usługami. W sąsiedztwie zabudowy znajduje się teren lotniska sportowego „Ligowiec”.

Południową część tej strefy charakteryzują ponownie silne uwarunkowania natury środowiskowej: dolina Rzeki Cybiny z jej zasobami (wodami, fauną i florą), walorami

krajobrazowymi (ukształtowaniem terenu), a więc potrzebami wynikającymi z ich ochrony, istniejącymi i planowanymi szlakami turystycznymi oraz potrzebami ochrony środowiska kulturowego, w szczególności zabytków wsi Uzarzewo.

Strefa II - Centrum obejmuje obszar między doliną Cybiny a drogą krajową KDK 92. Zawiera ona północną część miasta Swarzędza oraz sołectwa: Gortatowo, Sarbinowo, Puszczykowo Zaborze, Łowęcin, Sokolniki Gwiazdowskie, południową część sołectwa Uzarzewo i północne części sołectw Jasin i Paczkowo. Zamieszkuje ją obecnie około **15000 osób**. jest to strefa szybkiego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Do najbardziej istotnych uwarunkowań tego obszaru należą: charakter istniejącej zabudowy

– przemieszanie funkcji mieszkalnej z gospodarczą oraz funkcji mieszkaniowej z usługową.

Dla tego obszaru zostały do studium zgłoszone liczne wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane.

Jednym z najważniejszych ograniczeń urbanizacji tego obszaru jest występowanie dużych kompleksów gruntów III klasy. Wschodnia część tej strefy, to obszary w małym stopniu zainwestowane, aktualnie użytkowane rolniczo.

Już w poprzednio obowiązującym studium tereny przy głównym szlaku komunikacyjnym (drodze Poznań - Warszawa oraz torach kolejowych), przeznaczono pod aktywizację gospodarczą. Powstały tu duże obiekty przemysłowo logistyczne, co stanowi bardzo silne uwarunkowanie dla kierunku rozwoju tego obszaru w niniejszym opracowaniu.

Kolejnym uwarunkowaniem jest charakter istniejącej zabudowy - przemieszanie funkcji mieszkalnej z gospodarczą oraz z usługami. Analiza dążeń i aspiracji mieszkańców wskazywały również na potrzebę dalszej urbanizacji tego obszaru.

W wyznaczeniu kierunków rozwoju obszaru istotne znaczenie mają założenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz koncepcji rozwoju aglomeracji poznańskiej. Zgodnie z ww. dokumentami gmina znajduje się w strefie potencjalnie podwyższonej aktywności społeczno gospodarczej oraz wymaga wyznaczenia funkcji mieszkalnej, jako głównej funkcji dla gminy Swarzędz, zwłaszcza w jej środkowej i południowej części.

Strefa III - Południe obejmuje obszar na południe od drogi KDK 92 łącznie z tą drogą. W jej skład wchodzi południowa części miasta Swarzędza oraz sołectwa: Garby, Zalasewo, Kruszewnia, Rabowice i południowe części sołectw Jasin, i Paczkowo. Zamieszkuje ją około **21000 osób**, najwięcej z wyróżnionych stref. Jest to obszar o największych planowanych przeobrażeniach - strefa najszybszego rozwoju społeczno-gospodarczego, ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej KDK 92 oraz przestrzenną ekspansję miasta Swarzędza.

Obszar ten obecnie jest w dużym stopniu zainwestowany pod budownictwo mieszkaniowe. Kierunek rozwoju - pod budownictwo mieszkaniowe - określono już w poprzednio obowiązującym studium oraz w obowiązujących planach. Jest on zgodny z ustaleniami planu województwa wielkopolskiego oraz koncepcją rozwoju aglomeracji poznańskiej, które to dokumenty wyznaczają funkcję mieszkalną, jako główną funkcję dla tej części gminy Swarzędz. Inne istotne

uwarunkowania przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe w studium, to dążenia i aspiracje mieszkańców oraz właścicieli gruntów, wyrażone we wnioskach złożonych do studium.

Obszar wzdłuż drogi krajowej KDK 92 oraz wschodnia część tej strefy, to z kolei teren aktywizacji gospodarczej związanej szczególnie z rozwojem parków technologicznych i logistycznych. W tej strefie, w Rabowicach, zlokalizowane jest także składowisko odpadów.

Z drugiej strony istnieją ograniczenia dla rozwoju społeczno-gospodarczego tej strefy. Jej zachodnią część charakteryzują silne uwarunkowania natury środowiskowej, związane z planowaną do objęcia ochroną doliną Rzeki Michałówki. Ograniczenie rozwoju społeczno-gospodarczego we wschodniej części strefy stanowi natomiast składowisko odpadów.

Południowo - wschodnia część tej strefy jest w małym stopniu zainwestowana, aktualnie użytkowana rolniczo. Jednocześnie brak jest większych kompleksów gruntów III i wyższej klasy, co sprawia, że teren ten nie stanowi bariery dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Istotnym ograniczeniem jest jednak brak infrastruktury technicznej, zwłaszcza sieci kanalizacji sanitarnej.

Przyjęty na potrzeby niniejszego studium układ strefowy odzwierciedla zakres przekształceń związanych z planowanym rozwojem gminy. To zróżnicowanie, jak wcześniej wspomniano w prowadzeniu polityki przestrzennej, w poszczególnych strefach, związane jest przede wszystkim z funkcjami, jakie mogą być rozwijane oraz z intensywnością zmian już istniejących struktur przestrzennych.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na całym obszarze objętym studium obowiązują postanowienia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych - Dz. U. z 2003 r. nr 130, poz. 1193 z późn. zm. - zwłaszcza § 2, ust. 2, zgodnie z którym wszelkie obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Wszystkie obiekty budowlane o wysokości 100,0 m i więcej nad poziomem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, są przeszkodami lotniczymi i ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa ruchu lotniczego muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Dopuszczalne wysokości zabudowy dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza powinny być zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130 poz. 1192 z późn. zm.).

Obszar objęty zmianą studium znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych i naturalnych lotniska Kobylnica. W obszarze tym dopuszczalne wysokości zabudowy regulowane są Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 29 września 2017 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2017 r. poz. 1942).

Ponadto Stefa III - Południe znajduje się w zasięgu strefy ochronnej - płaszczyznach ograniczonych wysokości zabudowy (płaszczyzna podejścia, płaszczyzny przejścia oraz kręgi) wynikające z prowadzonych operacji lotniczych oraz działań wojskowych dla lotnictwa wojskowego Poznań - Krzesiny. W związku z tym istnieje konieczność uzgadniania wszelkich planowanych obiektów budowlanych na tym obszarze z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na uch budowę, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.).

Na całym obszarze studium zachowuje się istniejącą działalność produkcyjną i usługową. Ponadto dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę na terenie działek bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą działalnością.

2.1 Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów oraz podstawowe wskaźniki zabudowy.

2.1.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej (M).

Wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz tereny pod zabudowę mieszkaniową, w dużym stopniu są wynikiem wcześniej podjętych decyzji planistycznych i stanowią realizację ustaleń z planu województwa oraz strategii województwa wielkopolskiego, które dla gminy Swarzędz zakładają głównie stworzenie nowych terenów mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi jej centrami usługowymi i terenami komunikacyjnymi. Szerzej jest o tym mowa w Tomie I „Uwarunkowania”.

Pod pojęciem **zabudowy mieszkaniowej** rozumiane są: zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna oraz zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym. W dalszej części niniejszego opracowania zostanie sprecyzowane, jakie formy zabudowy są przewidywane na poszczególnych terenach.

Ocena obecnego stanu zagospodarowania wskazuje na istniejące jego zróżnicowanie na obszarze gminy. Istotnie różni się zagospodarowanie północnej część gminy od południowej i centralnej, co było jedną z przesłanek do przyjętego w studium podziału na strefy.

Dla Strefy I - Północ, będącej strefą umiarkowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i funkcji rekreacyjnej, przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym i zabudowę rezydencjonalną.

Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej w Strefie I Północnej są następujące:

- zabudowa jednorodzinna, jako wolno stojąca, preferowana jest zabudowa rezydencjonalna;
- zabudowa wielorodzinna może wystąpić jedynie na terenach centrotwórczych z realizacją usług podstawowych lub na terenach przewidzianych pod budownictwo komunalne;
- konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ramach działki budowlanej: min. 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;

- konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ramach działki budowlanej: min. 1,5 miejsca na lokal mieszkalny lub 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, w zabudowie wielorodzinnej;
- w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy zagospodarowanie i parametry przyjmować zgodnie z punktem 3.5;
- ograniczenie nowej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, szczególnie wzdłuż drogi krajowej (KDK 5) i torów kolejowych;
- należ podjąć również działania polegające na stopniowym eliminowaniu istniejącej w strefie oddziaływania ciągów komunikacyjnych funkcji mieszkaniowej na rzecz funkcji usługowej lub działalności gospodarczej, zgodnie z rysunkiem studium;
- dla ochrony zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami, głównie przed hałasem, należy przewidzieć pasy zieleni lub inne rozwiązania techniczne (np. ekrany akustyczne), służące ochronie przed tymi uciążliwościami;
- konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętej jednym opracowaniem planistycznym (np. w jednym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), w ilości min. **8,0 m²** na jedną działkę budowlaną; tereny zieleni mogą być: placami zabaw, boiskami sportowymi, skwerami, itp.;
- konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w zabudowie wielorodzinnej w minimalnej ilości wynikającej z przepisów prawa;
- ograniczenie zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi od linii elektroenergetycznych WN i NN należy przyjąć w oparciu o przepisy prawa lub następujące wytyczne: od skrajnego przewodu linii **110 kV** zachować odległość **15,00 m**, od osi linii **220 kV** zachować odległość **35,00 m** (dotyczy również linii **400 kV**), zgodnie z pkt. 5.4 niniejszego opracowania;
- od sieci gazowniczej wysokiego ciśnienia wyznaczyć strefy kontrolowane w oparciu o przepisy prawa (zawarte w rozdziale 5.5.2), w strefie bezpieczeństwa należy ustalić zakaz zabudowy, dla której preferowane jest zagospodarowanie zielenią niską - trawniki, dopuszczalne jest inne zagospodarowanie, które nie będzie powodować zagrożenia bezpieczeństwa sieci gazowniczej, pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń od gestora sieci;
- należy objąć ochroną istniejące tereny zieleni, w tym tereny zadrzewione, zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych - to znaczy gdy występują inwestycje celu publicznego, zmiany te muszą być poprzedzone analizami urbanistycznymi lub innymi równorzędnymi opracowaniami;
- ochroną należy objąć krajobraz obszaru, w tym w szczególności naturalną rzeźbę terenu;
- działania w strefie ochrony konserwatorskiej oraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków wymagają współdziałania ze służbami ochrony zabytków, które określą szczegółowe wymagania w oparciu o przepisy prawa, szczegółowe zasady ich ochrony należy ustanowić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

- wszelkie działania inwestycyjne na terenach występowania stanowisk archeologicznych wymagają współdziałania ze służbami ochrony zabytków, które określą szczegółowe wymagania w oparciu o przepisy prawa, szczególne zasady ich ochrony należy ustanowić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- należy ograniczyć osuszanie terenów, w tym celu należy prowadzić racjonalną gospodarkę wodno-ściekową; na terenach zabudowy mieszkaniowej powinno się dążyć do zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w ramach działek budowlanych poprzez retencjonowanie wody.

Dla Strefy II - Centrum, będącej strefą rozwoju funkcji mieszkaniowej i działalności gospodarczej, przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną.

Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej w Strefie II - Centrum są następujące:

- zabudowa jednorodzinna, jako wolno stojąca, preferowana jest zabudowa rezydencjalna;
- zabudowa wielorodzinna: głównie w Swarzędzu, jako kontynuacja istniejącej zabudowy, na terenach centrotwórczych z realizacją usług podstawowych lub terenach przewidzianych pod budownictwo komunalne, realizacja zabudowy średnio wysokiej;
- konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ramach działki budowlanej: min. 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ramach działki budowlanej: min. 1,5 miejsca na lokal mieszkalny lub 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, w zabudowie wielorodzinnej;
- ograniczenie nowej zabudowy, szczególnie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi krajowej (KDK 92);
- należy podjąć również działania polegające na stopniowym eliminowaniu istniejącej wzdłuż drogi krajowej funkcji mieszkaniowej, zastępując ją innym zagospodarowaniem, kierując się rysunkiem studium;
- dla ochrony zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami, głównie przed hałasem, należy, wzdłuż drogi krajowej, przewidzieć pasy zieleni lub inne rozwiązania techniczne (np. ekrany akustyczne) służące ochronie;
- wokół cmentarza komunalnego, w odległości **50,00 m**, wyznaczyć obszar wolny od zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji przewidzianych w przepisach prawa; w pasie tym należy przewidzieć zieleń izolacyjną, możliwe jest wprowadzenie innych funkcji (np. parkingów), pod warunkiem, że udział terenów biologicznie czynnych nie będzie mniejszy niż **50%** ;
- konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętej jednym opracowaniem planistycznym (np. w jednym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), w ilości min. **5,0 m²** na jedną działkę budowlaną; tereny zieleni mogą być: placami zabaw, boiskami sportowymi, skwerami, itp.;

- konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w zabudowie wielorodzinnej w minimalnej ilości wynikającej z przepisów prawa;
- ograniczenie zabudowy mieszkaniowej oraz z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi od linii elektroenergetycznych WN i NN należy przyjąć w oparciu o przepisy prawa lub następujące wytyczne: od skrajnego przewodu linii **110 kV** zachować odległość **15,00 m**, od osi linii **220 kV** zachować odległość **35,00 m** (dotyczy również linii **400 kV**) zgodnie z pkt. 5.4 niniejszego opracowania;
- od sieci gazowniczej wysokiego ciśnienia oraz wokół stacji redukcyjnych gazu wyznaczyć strefy kontrolowane w oparciu o przepisy prawa (zawarte w rozdziale 5.5.2) w strefie bezpieczeństwa należy ustalić zakaz zabudowy, preferowane jest zagospodarowanie zielenią niską - trawniki, dopuszczalne jest inne zagospodarowanie, które nie będzie powodować zagrożenia bezpieczeństwa sieci i urządzeń gazowniczych, pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń od gestora sieci;
- należy objąć ochroną istniejące tereny zieleni, w tym tereny zadrzewione, zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych - to znaczy gdy występują inwestycje celu publicznego, zmiany te muszą być poprzedzone analizami urbanistycznymi lub innymi równorzędnymi opracowaniami;
- należy objąć ochroną krajobraz obszaru, w tym w szczególności naturalną rzeźbę terenu;
- działania w strefie ochrony konserwatorskiej oraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków wymagają współdziałania ze służbami ochrony zabytków, które określą szczegółowe wymagania w oparciu o przepisy prawa, szczegółowe zasady ich ochrony należy ustanowić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- wszelkie działania inwestycyjne na terenach występowania stanowisk archeologicznych wymagają współdziałania ze służbami ochrony zabytków, które określą szczegółowe wymagania w oparciu o przepisy prawa, szczegółowe zasady ich ochrony należy ustanowić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- należy ograniczyć osuszanie terenów, w tym celu należy prowadzić racjonalną gospodarkę wodno-ściekową; na terenach zabudowy mieszkaniowej powinno się dążyć do zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w ramach działek budowlanych, poprzez retencjonowanie wody;
- w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podjąć działania zmierzające do poprawy estetyki oraz użyteczności terenów, a także do zwiększenia terenów zieleni, terenów rekreacyjnych, powierzchni parkingowych, w ramach osiedli mieszkaniowych;
- na terenach monofunkcyjnych należy wprowadzić nowe funkcje, które będą uzupełniać funkcję mieszkaniową.

Dla Strefy III - Południe - strefa intensywnych przekształceń przestrzennych, będąca strefą rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz działalności gospodarczej.

- Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej w Strefie III
- Południe są następujące:
 - zabudowa jednorodzinna, jako wolno stojąca;
 - zabudowa wielorodzinna głównie w Swarzędzu i w Zalasewie, jako kontynuacja istniejącej zabudowy, na terenach centrotwórczych z realizacją usług podstawowych lub terenach przewidzianych pod budownictwo komunalne, realizacja zabudowy średnio wysokiej;
 - konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ramach działki budowlanej: min. 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
 - konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ramach działki budowlanej: min. 1,5 miejsca na lokal mieszkalny lub 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, w zabudowie wielorodzinnej;
 - ograniczenie zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, szczególnie wzdłuż drogi krajowej i torów kolejowych;
 - należy podjąć również działania polegające na stopniowym eliminowaniu istniejącej w strefie oddziaływania ciągów komunikacyjnych funkcji mieszkaniowej, zastępując ją innym zagospodarowaniem, kierując się rysunkiem studium, tak więc w strefie oddziaływania możliwy jest rozwój głównie funkcji usługowych lub działalności gospodarczej;
 - dla ochrony zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami, głównie przed hałasem, należy przewidzieć pasy zieleni lub inne rozwiązania techniczne (np. ekrany akustyczne), służące ochronie przed tymi uciążliwościami;
 - konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętej jednym opracowaniem planistycznym (np. w jednym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), w ilości min. **6,0 m²** na jedną działkę budowlaną; tereny zieleni mogą być: placami zabaw, boiskami sportowymi, skwerami, itp.;
 - konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w zabudowie wielorodzinnej w minimalnej ilości wynikającej z przepisów prawa;
 - ograniczenie zabudowy mieszkaniowej oraz z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi od linii elektroenergetycznych WN i NN należy przyjąć w oparciu o przepisy prawa lub następujące wytyczne: od skrajnego przewodu linii **110 kV** zachować odległość **15,00 m**, zgodnie z pkt. 5.4 niniejszego opracowania;
 - od sieci gazowniczej wysokiego ciśnienia oraz wokół stacji redukcyjnych gazów wyznaczyć strefy kontrolowane w oparciu o przepisy prawa (zawarte w rozdziale 5.5.2), w strefie bezpieczeństwa należy ustalić zakaz zabudowy, preferowane jest zagospodarowanie zielenią niską - trawniki, dopuszczalne jest inne zagospodarowanie, które nie będzie powodować zagrożenia bezpieczeństwa sieci i urządzeń gazowniczych, pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń od gestora sieci;
 - od zlikwidowanego odwiertu: Siekierki 3 zachować odpowiednie odległości podstawowe (strefy ochronne), tj. 5-10 m od zlikwidowanego odwiertu, w strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów,

- należy objąć ochroną istniejące tereny zieleni, w tym tereny zadrzewione, zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych - to znaczy gdy występują inwestycje celu publicznego, zmiany te muszą być poprzedzone analizami urbanistycznymi lub innymi równorzędnymi opracowaniami;
- należy objąć ochroną naturalną rzeźbę terenu;
- wszelkie działania inwestycyjne na terenach występowania stanowisk archeologicznych wymagają współdziałania ze służbami ochrony zabytków, które określą szczegółowe wymagania w oparciu o przepisy prawa, szczegółowe zasady ich ochrony należy ustanowić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- należy ograniczyć osuszanie terenów, w tym celu należy prowadzić racjonalną gospodarkę wodno-ściekową; na terenach zabudowy mieszkaniowej powinno się dążyć do zagospodarowywania wód opadowych w ramach działek budowlanych, poprzez jej retencjonowanie;
- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podjąć działania zmierzające do poprawy estetyki oraz użyteczności terenów, a także do zwiększenia terenów zieleni, terenów rekreacyjnych, powierzchni parkingowych, w ramach osiedli mieszkaniowych.

W studium gminy Swarzędz zawiera się niektóre, ale niezbędne wymagania, które powinny się znaleźć w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku studium pokazane zostały obszary postulowane do zainwestowania, między innymi: tereny komunikacyjne lub tereny o innych funkcjach, dla których wymagane jest sporządzenie planów miejscowych. Możliwe jest wykonanie opracowań planistycznych dla fragmentów obszarów, pokazanych na rysunku studium, pod warunkiem, że poszczególne części znajdują się przy istniejących drogach publicznych, a także wtedy gdy każdy z planów będzie posiadał układ komunikacyjny pozwalający na połączenie z drogami publicznymi.

W każdej z opisanych powyżej stref wyznaczone zostały tereny **centrotwórcze, z realizacją usług podstawowych**. Studium dopuszcza przesunięcia pokazanego na rysunku terenu centrotwórczego w inne miejsce w ramach obszaru oznaczonego symbolem, jeżeli będzie to uzasadnione względami technicznymi lub innymi ważnymi powodami. Wymagane jest wykonanie analizy urbanistycznej.

Zagospodarowanie terenu centrotwórczego z realizacją usług podstawowych:

- ochrony zdrowia, np. ośrodki zdrowia, itp.;
- oświaty: wszelkiego typu szkoły, przedszkola, żłobki itp.;
- kultury: biblioteki, ośrodki kultury, kina, kościoły, itp.;
- usługi komercyjne, np. usługi finansowe, gastronomiczne, hotelarskie, handlowe za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, itp.

W ramach terenu może być przewidziana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w ramach której zostaną zrealizowane ww. usługi.

2.1.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą (M/AG), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, (M/U).

Przez tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą oraz z usługami rozumie się tereny, na których dominującą rolę pełni zabudowa mieszkaniowa, jednak towarzyszy jej działalność związana z produkcją, magazynowaniem i składowaniem oraz działalność usługowa komercyjna i niekomercyjna.

Wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz tereny: pod zabudowę mieszkaniową z aktywizacją gospodarczą (M/AG) i tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U), w dużym stopniu są wynikiem uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uwzględnionych wniosków złożonych do niniejszego studium. Zabudowa mieszkaniowa z działalnością gospodarczą, to głównie tereny działek rzemieślniczych, na których budynek mieszkalny należy do właściciela zakładu rzemieślniczego. Natomiast zabudowę mieszkaniowo-usługową stanowią tereny, na których obie funkcje występują równolegle. Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich. Warunkiem, który należy brać pod uwagę jest użyteczność funkcji, wynikająca z potrzeb społeczności lub potrzeb właścicieli.

Planowana zabudowa na terenach M/U to głównie zabudowa wielorodzinna. Wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami prawa oraz pozostałymi ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

Miejsca parkingowe: dla biur i urzędów: min. 18 miejsc/1000 m² p.uż. - dla handlu i usług: min. 25 miejsc/1000 m² p.uż. Dopuszczona jest inna liczba miejsc postojowych, jeżeli będą to uzasadniały faktyczne potrzeby planowanego zagospodarowania.

Preferowane usługi na terenach M/U:

- ochrony zdrowia, np. ośrodki zdrowia, szpitale, kliniki itp.;
- oświaty: wszelkiego typu szkoły, przedszkola, żłobki itp.;
- kultury: biblioteki, ośrodki kultury, kina, teatry, kościoły, domy rekolekcyjne itp.;
- usługi komercyjne, np. usługi finansowe, gastronomiczne, zamieszkania zbiorowego np. hotelarskie, handlowe za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, itp.

2.1.3 Tereny aktywizacji gospodarczej (AG)

Przez tereny aktywizacji gospodarczej rozumie się tereny działalności związanej z produkcją, tereny magazynów i składów oraz tereny parków technologicznych, a także inkubatorów przedsiębiorczości itp. Dopuszczona jest również lokalizacja usług.

W studium nie określa się dopuszczalnej wysokości obiektów. Wysokość zabudowy będzie określona w planach miejscowych, a uzależniona będzie od wymogów technicznych lub wymagań technologicznych.

Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów aktywizacji gospodarczej:

- całkowity zakaz zabudowy mieszkaniowej;

- wprowadza się obowiązek odizolowania terenów aktywizacji gospodarczej od funkcji mieszkaniowej, a dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, usług publicznych lub terenów o funkcji wypoczynkowej postuluje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej, ograniczających uciążliwości zakładów oraz od dróg, a w przypadku braku terenów pod zielenią izolacyjną lub nieskuteczności takiego rozwiązania, zastosować techniczne środki ograniczające lub eliminujące uciążliwości;
- nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów;
- nakazuje się zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach własnej działki: dla magazynów i składów: min. 5 miejsc/1000 m² p.uż., dla produkcyjnej: min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych, dopuszczona jest inna liczba miejsc postojowych, jeżeli będą to uzasadniały faktyczne potrzeby planowanego zagospodarowania;
- preferuje się wprowadzenie min. 20% współczynnika udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2.1.4 Tereny aktywizacji gospodarczej z dodatkową funkcją: z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (AG/UC) lub z obiektami związanymi z komunikacją (AG/KD) oraz tereny mieszkaniowe z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (M/UC).

Przez wielkopowierzchniowe obiekty handlowe rozumie się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami prawa.

Przez obiekty związane z komunikacją rozumie się stacje paliw, warsztaty naprawcze, salony samochodowe itp.

Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania:

- zakaz zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem terenu M/UC, dla którego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z punktem 2.1.1;
- nie określa się dopuszczalnej wysokości obiektów; wysokość zabudowy będzie określona w planach miejscowych, a uzależniona będzie od wymogów technicznych lub wymagań technologicznych;
- wprowadza się obowiązek odizolowania terenów AG/UC i AG/KD od funkcji mieszkalnej, dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, usług publicznych lub terenów o funkcji wypoczynkowej, postuluje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej, ograniczających uciążliwości a w przypadku braku terenów pod zielenią izolacyjną lub nieskuteczności takiego rozwiązania, zastosować techniczne środki ograniczające lub eliminujące uciążliwości;
- wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych oraz inwestycji wielkogabarytowych za wyjątkiem hal produkcyjnych i magazynowych;
- nakazuje się zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach własnej działki: dla biur min. 18 miejsc/1000 m² p.uż., dla magazynów i składów: min. 10 miejsc/1000 m² p.uż., dla produkcyjnej: min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych; dla handlu i usług : min. 25

miejsc/1000 m² p.uż. Dopuszczona jest inna liczba miejsc postojowych, jeżeli będą to uzasadniały faktyczne potrzeby planowanego zagospodarowania;

- preferuje się wprowadzenie min. 15% współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.

2.1.5 Tereny zabudowy usługowej (U)

Przez tereny zabudowy usługowej rozumie się tereny z dominacją usług komercyjnych, dopuszcza się usługi administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego itp.

Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej:

- dopuszcza się wprowadzenie mieszkalnictwa jednorodzinnego lub wielorodzinnego jako wbudowanych w budynek usługowy pod warunkiem, że funkcja mieszkaniowa zajmować będzie maksymalnie 40% powierzchni użytkowej budynku oraz zabezpieczone zostaną właściwe warunki jakości środowiska w pomieszczeniach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wysokości dopuszczanej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych;
- nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów;
- nakazuje się zabezpieczanie na potrzeby prowadzonej działalności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach własnej działki, dla biur i urzędów: min. 18 miejsc/1000 m²p.uż., dla handlu i usług: min. 25 miejsc/1000 m²p.uż.; dopuszczona jest inna liczba miejsc postojowych, jeżeli będą to uzasadniały faktyczne potrzeby planowanego zagospodarowania;
- preferuje się wprowadzenie min. 25% współczynnika udziału powierzchni biologicznie czynnej, a dla terenów z wymogiem zachowania roślinności wysokiej - min. 35%.

2.1.6 Tereny usług sportu i rekreacji (US)

Przez tereny sportu i rekreacji rozumie się przestrzeń ogólnodostępną, pozwalającą na czynne spędzanie wolnego czasu przez mieszkańców, na których dopuszczalne są również usługi kultury, usługi gastronomii oraz usługi turystyki i wypoczynku itp.

Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej:

- nakazuje się realizację ogólnodostępnych terenów zieleni, na których przewiduje się: place zabaw dla dzieci i młodzieży, ścieżki spacerowe, obiekty sportowe i rekreacyjne np. boiska do gry, korty tenisowe, amfiteatr itp.;
- dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej, preferuje się realizację zabudowy stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną;
- dopuszcza się realizację strzelnicy sportowej;
- nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;

- nakazuje się lokalizację odpowiedniej liczby miejsc postojowych: min. 25 miejsc/1000 m² p.uż.; dopuszczona jest inna liczba miejsc postojowych, jeżeli będą to uzasadniały faktyczne potrzeby planowanego zagospodarowania;
- proponuje się wprowadzenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej - min. 50%.

2.1.7 Tereny rolnicze (R).

Na terenach oznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, jako tereny rolnicze ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej;
- możliwa jest realizacja zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- możliwa jest realizacja zabudowy inwentarskiej i innych związanych z produkcją rolniczą obiektów gospodarczych, zgodnie z przepisami prawa uwzględniając warunki pkt. 2.2.1;
- należy zastosować zadrzewienia śródpolne w celu ochrony gruntów rolnych przed erozją;
- krajobraz rolniczy powinien podlegać ochronie, szczególnie w Strefie I - Północ.

2.1.8 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (RU).

- utrzymuje się istniejącą na terenie gminy Swarzędz zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym oraz wszystkie pochodne zabudowie zagrodowej, np. zabudowa folwarczna;
- preferuje się agroturystykę lub turystykę oraz związane z nimi usługi gastronomiczno-hotelarskie, jako funkcje uzupełniające;
- szczególną ochroną należy objąć założenia urbanistyczne wsi Wierzonka, Wierzenica, Karłowice, Uzarzewo;
- ww. wsie wymagają objęcia rewitalizacją;
- należy ograniczyć zmiany przestrzenne we wsiach: Sarbinowo, Sokolniki Gwiazdowskie i Puszczykowo Zaborze.

2.1.9 Tereny zieleni (Z, ZP, ZI).

Przez tereny zieleni w studium przyjmuje się: tereny zieleni naturalnej (Z), tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz tereny zieleni izolacyjnej (ZI).

Wyodrębnienie z jakim charakterem zieleni mamy do czynienia wynika z istniejącego lub planowanego sąsiedztwa, tak więc:

- tereny zieleni naturalnej (Z) występują głównie w obszarach proponowanych do objęcia ochroną, w sąsiedztwie zieleni leśnej;
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI) występują w ramach terenów zagospodarowanych, w celu ochrony cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz odizolowania terenów aktywizacji

gospodarczej i terenów komunikacyjnych od innych funkcji oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych;

- tereny zieleni urządzonej (ZP) występują w ramach terenów zagospodarowanych, są to grunty z istniejącymi zadrzewieniami, zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych - preferowane są tereny publiczne (np. skwery, zieleńce, place zabaw itp.), są to tereny zielone o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej:

- ogólnodostępne tereny zieleni, zachowując rodzimą roślinność z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych; wprowadza się wymóg maksymalnego zachowania roślinności wysokiej przy realizacji terenów parków, zieleńców itp.;
- dopuszcza się realizację zabudowy usług gastronomii, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy nie przekroczy 5% powierzchni terenu zieleni;
- preferuje się realizację zabudowy w formie pawilonów ogrodowych;
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 1 kondygnacja lub do 6 m;
- dla ciągów pieszych i rowerowych preferuje się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni naturalnych;
- nakazuje się zachowanie obecnej rzeźby terenu;
- nakazuje się przystosowanie zagospodarowania parków i zieleńców dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- ustala się współczynnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 80%.

2.1.10 Istniejące lasy i tereny leśne (ZL).

Terenami leśnymi uznaje się tereny, stanowiące lasy w ewidencji gruntów, gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z planem urządzania lasu, nadto udostępnienie terenów leśnych pod rekreację poprzez realizację ścieżek pieszych i rowerowych musi odbywać się zgodnie z przepisami prawa.

W studium utrzymuje się istniejące obszary leśne i porośnięte roślinnością drzewiastą. Za zgodne ze studium uznaje się zalesienia gruntów rolnych niższych klas, zgodnie z przepisami prawa.

2.1.11 Ogródki działkowe (ZD) i cmentarze (ZC).

W studium utrzymuje się istniejące ogrody działkowe. Dopuszcza się wprowadzenie na obszarach ogrodów innej funkcji, np. mieszkaniowej, jeżeli będą za tym przemawiać uzasadnione potrzeby i nie będzie to sprzeczne z interesem społecznym. Ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi zasad zagospodarowania rodzinnych ogrodów działkowych.

Utrzymuje się istniejące cmentarze w Swarzędzu, Gortatowie, Wierzenicy i Uzarzewie wraz z rezerwą terenową pod ich ewentualne poszerzenie. Szczegółowe wytyczne dla terenu cmentarza w Gortatowie zostały określone w punkcie 2.1.1 w części dotyczącej „Strefy II - Centrum”.....

Ponadto wokół cmentarzy wyznacza się strefy ich oddziaływania oraz ograniczonego użytkowania, w których wprowadza się m.in. zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami prawa.

2.1.12 Tereny infrastruktury technicznej - ujęcia wody (W).

Studium ustala zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie ochrony sanitarnej ustanowionej dla ujęć wody.

Dla ujęć, które nie mają ustanowionej strefy sanitarnej należy dopełnić obowiązku, zgodnie z przepisami prawa.

Jeśli zajdzie taka potrzeba dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów technicznych związanych z uzdatnianiem wody oraz budowę nowych ujęć.

2.1.13 Tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnie ścieków (K).

Studium ustala zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze oczyszczalni ścieków w Wierzonce i Uzarzewie. Jeżeli zajdzie taka potrzeba dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów technicznych związanych z oczyszczaniem ścieków, zgodnie z przepisami prawa.

2.1.14 Teren aktywizacji gospodarczej z terenem infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami (AG/O).

Na terenach aktywizacji gospodarczej z terenem infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami przewiduje się zachowanie istniejących zakładów oraz istniejącego składowiska odpadów łącznie z jego obudową biologiczną. W bezpośrednim sąsiedztwie składowiska zaprojektowano pasy zieleni izolacyjnej i dolesienia. Dopuszcza się realizację nowych zakładów oraz rozbudowę składowiska, a także lokalizację zakładu unieszkodliwiania odpadów poprzez segregację i przetwarzanie odpadów, zastosowanie urządzeń odgazowujących składowisko itp. Ponadto dopuszcza się wykorzystanie gazów do celów grzewczych. Przewiduje się możliwość zmiany istniejącej działalności gospodarczej na inne formy zagospodarowania. Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenu aktywizacji gospodarczej z terenem infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami zgodnie z pkt.2.1.3.

2.1.15 Teren infrastruktury technicznej - główny punkt zasilania (E/GPZ).

Studium ustala zachowanie istniejącego głównego punktu zasilania, z możliwością jego rozbudowy, modernizacji i przebudowy, zgodnie z przepisami prawa.

2.1.16 Teren istniejącego lotniska (Lo).

Studium ustala zachowanie istniejącej funkcji szkoleniowo-sportowej, a także dopuszcza się wykorzystanie terenu dla potrzeb lotniska wojskowego, transportu lotniczego, ratownictwa i służby

państwowej. Dopuszcza się jego modernizację i przebudowę, zgodnie z przepisami prawa. Ponadto wokół lotniska wyznacza się strefę jego oddziaływania, pokazaną na rysunku studium pt. „Kierunki”, w której wprowadza się obowiązek kablowania linii energetycznych oraz ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z przepisami prawa.

2.1.17 Teren potencjalnego wydobycia kruszywa (PG).

Tereny potencjalnego wydobycia kruszywa są obszarami, na których znajdują się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Na ww. terenach dopuszcza się realizację:

- terenu górniczego, rozumianego jako przestrzeń objęta przewidywanym wpływem robót górniczych zakładu górniczego,
- pasa ochronnego, rozumianego jako pas terenu, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr,
- terenów komunikacyjnych,
- urządzeń infrastruktury technicznej.

2.2 Szczegółowe kierunki i wskaźniki dla terenów w poszczególnych strefach.

Dla określenia szczegółowych kierunków i wskaźników rozwoju, wcześniej wydzielone strefy zostały podzielone na mniejsze tereny, których granice stanowią: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz istniejące i planowane drogi klasy lokalnej (KL) i wyższej.

Symbol dla każdego terenu tworzy cyfra rzymska oznaczająca numer strefy, liczba arabska będąca liczbą porządkową danego terenu w strefie oraz wielka litera oznaczająca rodzaj przeznaczenia terenu.

Dla tak wydzielonych terenów określono szczegółowe kierunki i wskaźniki zagospodarowania.

2.2.1 Strefa I - Północ

Granice strefy:

Strefa obejmuje obszar na północ od doliny Cybiny, łącznie z tą doliną oraz z Jeziorem Swarzędzkim. Strefa ta zawiera się w sołectwach: Bogucin, Janikowo Górne, Janikowo Dolne, Wierzenica, Wierzonka, Karłowice, Gruszczyn, Kobylnica, północna część Uzarzewa z miejscowością Katarzynki oraz część miasta Swarzędz, w granicach którego położone jest Jezioro Swarzędzkie. W granicach strefy leżą: projektowany obszar Natura 2000 Dolina Cybiny, projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy doliny rzeki Głównej (ZN 1), projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy Remizy śródpolne (ZN 3), oraz obszary w ramach ochrony Puszczy Zielonka: Podstrefa F1 - podstrefa obejmująca obszary jednostek osadniczych o znacznych walorach kulturowych, Podstrefa F2 - podstrefa obejmująca pozostałe obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku, Strefa G - strefa ochrony korytarzy ekologicznych. Wyznaczony został również korytarz ekologiczny łączący projektowane obszary chronione. Przez strefę przebiega ropociąg „Przyjaźń”.

Proponowane w studium funkcje dla Strefy I:

Funkcjami wiodącym obszaru są:

- tereny zieleni leśnej (ZL),
- tereny rolnicze (R),
- tereny zabudowy mieszkaniowej (M), w tym zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych (RM),
- obszary cenne przyrodniczo ZN 1, ZN 3, projektowany obszar Natura 2000 - Dolina Cybiny oraz obszary w ramach ochrony Puszczy Zielonka: Podstrefy F1, F2 i Strefa G.

Funkcjami uzupełniającymi obszaru są:

- tereny mieszkaniowe z aktywizacją gospodarczą (M/AG),
- tereny zieleni naturalnej (Z),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI),
- tereny zieleni urządzonej (ZP),
- tereny aktywizacji gospodarczej (AG),

- tereny potencjalnego wydobycia kruszywa (PG),
- tereny zabudowy usługowej (U),
- tereny mieszkaniowo-usługowe (M/U),
- teren lotniska (Lo),
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU),
- teren cmentarza (ZC),
- tereny ogródków działkowych (ZD),
- tereny zalesień (ZA),
- tereny obiektów związanych z komunikacją (KD).

Ww. funkcje pokazano na rysunku studium pt. „Kierunki”.

Ogólne parametry terenów o różnym sposobie użytkowania (udział terenów w strefie):

- tereny zieleni leśnej (ZL) 21,7 %
- tereny dróg 20,0 %
- tereny rolnicze (R) 19,0 %
- tereny zabudowy mieszkaniowej (M) 12,5 %
- tereny zieleni naturalnej (Z) i izolacyjnej (ZI) 9,0 %
- tereny aktywizacji gospodarczej (AG) 3,3 %
- tereny usług sportu i rekreacji (US) 2,8 %
- tereny mieszkaniowo-usługowe (M/U) 2,6 %
- teren lotniska (Lo) 2,3%
- tereny mieszkaniowe z aktywizacją gospodarczą (M/AG) 1,5 %
- pozostałe tereny 5,3 %.

Kierunki rozwoju funkcji i wytyczne kreacji przestrzeni:

Dla terenów zieleni leśnej (ZL):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **ZL** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.10. Ponadto, ze względu na duży udział terenów cennych przyrodniczo w tej strefie proponuje się pierwszeństwo funkcji leśnej przy zagospodarowaniu działek sąsiadujących z obszarem ZL.

Dla terenów zieleni naturalnej Z:

Na działce ozn. nr ewid. 393, obręb Gruszczyń, w ramach terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem **Z** dopuszcza się realizację stacji wędkarskiej, bez możliwości realizacji zabudowy kubaturowej oraz handlu i gastronomii.

Dla terenów zieleni izolacyjnej ZI:

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem ZI, położonych w pobliżu terenu lotniska, oznaczonego symbolem 1.8.Lo należy ograniczyć wysokość zieleni izolacyjnej, zgodnie z przepisami prawa.

Dla funkcji rolniczej (R):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R obowiązują następujące ustalenia:

- ze względu na położenie przeważającej części obszaru w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonki wskazany kierunek dla rolnictwa, to rolnictwo ekologiczne;
- zakazuje się w tym obszarze lokalizowania dużych ferm powyżej 49 DJP oraz obiektów przetwórstwa rolnego; wyjątek mogą stanowić obiekty rolnicze powyżej 49 DJP (ale poniżej 240 DJP), dla których udokumentowano w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub postępowaniu środowiskowym brak negatywnego wpływu na środowisko oraz na krajobraz;
- powyższe nie dotyczy hodowli koni, kierunku zalecanego dla rolnictwa w tym obszarze; budynki związane z hodowlą koni, o większych powierzchniach winny posiadać dachy strome i nawiązywać do architektury regionalnej; wskazane jest również stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych;
- zaleca się powiązanie rolnictwa z agroturystyką; należy dążyć do utrzymania krajobrazu tradycyjnego rolnictwa z jego lokalnymi uprawami, z budownictwem o charakterze regionalnym, zadrzewieniami przy drogach i ciekach;
- zachowania wymagają przydrożne kapliczki i krzyże.

Dla funkcji mieszkaniowej (M):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.5.M, I.6.M, I.7.M, I.46.M, I.47.M, I.48.M, I.49.M, I.51.M, I.54.M I.60.M, I.62.M, I.63.M, I.68.M, I.71.M, I.80.M, I.81.M** obowiązują ogólne ustalenia, zawarte w pkt. 2.1.1.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.20.M, I.21.M, I.27.M, I.28.M, I.30.M, I.33.M, I.34.M, I.87.M, I.88.M, I.93.M, I.96.M, I.97.M, I.100.M, I.101.M, I.102.M** obowiązują następujące dodatkowe ustalenia:

- utrzymać charakter istniejących wsi;
- na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę zakazuje się lokalizowania w pasie terenu o szer. 10 m od granicy lasu, obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń oraz pozostawienie tego pasa nieużytkowanego;
- linia zabudowy od granicy lasu w odległości zgodnej z aktualnymi wymaganiami prawa budowlanego;
- dopuszcza się zabudowę inną niż jednorodzinna (np. dom zamieszkania zbiorowego), pod warunkiem nawiązania do architektury wiejskiej regionu.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.12.M, I.13.M, I.26.M, I.35.M, I.36.M, I.37.M, I.40.M, I.42.M, I.73.M, I.74.M, I.75.M, I.77.M; I.78.M, I.86.M, I.90.M** obowiązują

ogólne ustalenia przyjęte w studium, ponadto, ze względu na bliskie sąsiedztwo terenu lasu, zakazuje się lokalizowania zabudowy wielorodzinnej oraz prowadzenia działalności gospodarczej uciążliwej dla środowiska.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na terenach **I.87.M, I.88.M, I.93.M i I.96.M** powinna wynosić 900 m². Na pozostałych terenach w ramach Strefy I Północ minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna wynosić 1400 m².

Warunki dodatkowe dla planów miejscowych następujących terenów:

- **I.35.M, I.36.M, I.37.M, I.68.M, I.74.M, I.75.M, I.78.M, I.80.M, I.81.M, I.87.M, I.93.M, I.100.M, I.101.M, I.102.M** - dominująca: zabudowa zagrodowa z możliwością agroturystyki, uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna;
 - ważnym celem planów miejscowych winno być: uporządkowanie istniejącej zabudowy i poprawa ładu przestrzennego;
 - obszary wymagają przeprowadzenia rehabilitacji i rewitalizacji;
- **I.20.M, I.21.M, I.25.M, I.61.M, I.69.M, I.70.M, I.109.M, I.110.M** - dominująca: zabudowa rezydencjonalna;
- **I.46.M, I.47.M, I.48.M, I.63.M, I.97.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz uzupełniająca;
 - dla zabudowy, szczególnie mieszkaniowej należy zachować, określone w studium oraz w przepisach prawa, odległości od sieci infrastruktury technicznej (patrz pkt 5.4, 5.5 niniejszego opracowania);
 - obszary wymagają przeprowadzenia rehabilitacji i rewitalizacji;
 - ważnym celem miejscowych planów winno być: uporządkowanie istniejącej zabudowy i poprawa ładu przestrzennego;
- **I.28.M, I.30.M, oraz część I.27.M, I.33.M** dominująca: zabudowa zagrodowa, uzupełniająca: usługi turystyki - agroturystyka, objęte podstrefą F1 - obejmującą obszar wsi Wierzenica o znacznych walorach kulturowych;
- **I.5.M, I.6.M, I.7.M, I.40.M, I.42.M, I.86.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - obszary wymagają przeprowadzenia rehabilitacji i rewitalizacji;
 - ważnym celem miejscowych planów winno być: uporządkowanie istniejącej zabudowy i poprawa ładu przestrzennego;
- **I.13.M, I.14.M, I.16.M, I.54.M, I.69.M, I.70.M, I.76.M, I.77.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa, uzupełniająca: usługi turystyki - w tym agroturystyka;
- **I.62.M** - dominująca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zakaz wprowadzania zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- **I.51.M** - dominująca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Dla terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem **I.20.M** ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 10 m oraz współczynnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 50%. W terenie I.20.M nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla funkcji aktywizacji gospodarczej (AG):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.83.AG, I.84.AG, I.85.AG, I.108.AG** obowiązują ogólne ustalenia dla terenów aktywizacji gospodarczej, przyjęte w studium w pkt. 2.1.3.

Na terenach **I.2.AG, I.10.AG, I.11.AG** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto obowiązują ogólne ustalenia dla terenów aktywizacji gospodarczej, przyjęte w studium w pkt. 2.1.3.

Dla miejscowego planu sporządzanego na terenach **I.83.AG, I.84.AG, I.85.AG** w studium ustala się dodatkowe warunki:

- pozostawienie rezerwy terenowej pod obwodnicę aglomeracji poznańskiej,
- dopuszcza się realizację bocznicy kolejowej, jeżeli na ww. terenach będzie lokalizowana baza logistyczna lub inna funkcja wymagająca takiego rozwiązania;
- przewidywane na ww. terenach rodzaje działalności:
 - działalności związane z produkcją, magazyny i składy, w tym tereny parków przemysłowo - logistycznych oraz obiektów wymagających od izolowania od funkcji mieszkalnej, dla lokalizacji których wskazane są tereny przy głównych szlakach komunikacyjnych,
 - tereny parków naukowo-technologicznych, inkubatorów przedsiębiorczości itp.

Dla terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem **I.111.AG** obowiązują ogólne ustalenia dla terenów aktywizacji gospodarczej, przyjęte w studium w pkt 2.1.3, przy czym w terenie tym dopuszcza się wyłącznie lokalizację funkcji produkcyjnej z niezbędnym zapleczem magazynowym, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji lub budowy zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W terenie **I.111.AG** zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto, obowiązuje zapewnienie wymaganych prawem standardów akustycznych na terenach o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku położonych w sąsiedztwie terenu I.111AG. W przypadku niespełnienia wymogów należy zastosować skuteczne rozwiązania techniczne (np. ekrany akustyczne itd.), ograniczające oddziaływanie do poziomu określonego w przepisach odrębnych. Dla terenu **I.111.AG** ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m oraz współczynnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%.

Dla funkcji mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą (M/AG):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **I.1.M/AG, I.15.M/AG, I.17.M/AG, I.18.M/AG, I.19.M/AG, I.31.M/AG, I.32.M/AG, I.104.M/AG, I.105.M/AG** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium dla terenów mieszkaniowych z aktywizacją gospodarczą, w szczególności w pkt. 2.1.2 oraz ustalenia pkt. 8.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **I.3.M/AG, I.4.M/AG, I.9.M/AG** wzdłuż drogi krajowej KDK 5 Poznań - Gniezno, w miarę jak eliminowana będzie funkcja mieszkaniowa, proponuje się lokalizację małych zakładów, działalności rzemieślniczej, jeżeli pozwolą na to warunki terenowe lokalizację parków technologicznych lub produkcyjnych, magazynowych i składowych, realizowanych np. jako centra logistyczne. Od terenów z zabudową mieszkaniową zaleca się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej, szerokości min. 15,00 m.

Warunki dodatkowe dla miejscowych planów następujących terenów:

- **I.104.M/AG, I.105.M/AG** - dominująca: zabudowa zagrodowa z działalnością rzemieślniczą lub usługową, należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową; teren wymaga przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;
- **I.31.M/AG, I.32.M/AG**, - dominująca: zabudowa zagrodowa, uzupełniająca: działalność rzemieślnicza lub usługowa, należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową; tereny wymagają przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji, tereny objęte projektowanym obszarem ochrony konserwatorskiej wsi Wierzenica;
- **I.15.M/AG I.17.M/AG, I.18.M/AG, I.19.M/AG** - dominująca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca działalność rzemieślnicza lub usługowa, należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
 - tereny wymagają przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;
 - pozostawić rezerwę terenową pod nowe rozwiązane komunikacyjne łączące Janikowo z III ramą komunikacyjną Poznania, dopuszcza się poprowadzenie drogi w innym przebiegu niż pokazany na rysunku studium uwzględniając warunki gruntowo, własnościowe i względy ekonomiczne;
- **I.3.M/AG, I.9.M/AG** - przemieszczenie zabudowy mieszkaniowej z wszelkiego rodzaju działalnością gospodarczą;
 - tereny wymagają przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;
 - należy uporządkować zabudowy, co pozwoli na poprawę ładu przestrzennego;
 - dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego;
 - należy stopniowo eliminować zabudowę mieszkaniową z ww. terenów na rzecz działalności gospodarczej, przynajmniej z pasa terenu przylegającego do drogi krajowej i torów kolejowych;
 - należy stworzyć rezerwy terenowe pod rozwiązania komunikacyjne eliminujące ilość zjazdów z drogi krajowej KDK 5;

- należy zastosować rozwiązania eliminujące negatywny wpływ ciągów komunikacyjnych;
- należy zastosować rozwiązania eliminujące negatywny wpływ działalności gospodarczej na teren doliny Rzeki Głównej;
- **I.1.M/AG, I.4.M/AG** dominująca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca działalność rzemieślnicza lub usługowa, należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- **I.4.M/AG** ze względu na sąsiedztwo torów kolejowych postuluje się dodatkowo stopniowo eliminować zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się wprowadzanie usług podstawowych dla ludności, w tym usług komercyjnych.

Dla funkcji zabudowy usługowej (U):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **I.29.U, I.41.U, I.44.U, I.53.U, I.64.U, I.66.U, I.91.U, I.94.U, I.107.U** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium, szczególnie w pkt. 2.1.5 oraz w ustaleniach pt. „Zapotrzebowanie na usługi i ich lokalizacja” w niniejszym punkcie.

W szczególności proponuje się dla: **I.43.U i I.98.U** - dominujące: usługi oświaty - tereny z istniejącymi szkołami, dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów związanych z oświatą; w Kobylnicy dopuszcza się zmianę funkcji na jedną z wymienionych w studium funkcji usługowych. Dla terenu **I.98.U** możliwa realizacja usług związanych z intensywnie rozwijającym się ruchem turystycznym. Dla terenu **I.43.U** możliwa realizacja boiska sportowego. Na terenie **I.29.U** ustala się zachowanie istniejącego zabytkowego kościoła z możliwością jego remontu. Na terenie **I.91.U** ustala się zachowanie oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem jej modernizacji. Na terenie **I.53.U** preferowane usługi sportu.

Dla funkcji mieszkaniowo-usługowej (M/U):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.22.M/U, I.24.M/U, I.38.M/U, 39.M/U, I.45.M/U, I.52.M/U, I.55.M/U, I.65.M/U, I.67.M/U, I.79.M/U, I.112.M/U** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium, szczególnie w pkt. 2.1.2 oraz w ustaleniach pt. „Zapotrzebowanie na usługi i ich lokalizacja” w niniejszym punkcie. Ponadto na terenie **I.67.M/U** dopuszcza się realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Na terenie **I.95.M/U** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, komunalna lub budownictwo socjalne, uzupełniająca: usługi oświaty, usługi kultury lub usługi ochrony zdrowia, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m².

Dla terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem **I.112.M/U** ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 10 m oraz współczynnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30%; minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1000 m². W terenie **I.112.M/U** nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług uciążliwych. Ponadto, zakazuje się lokalizowania usług podlegających ochronie akustycznej,

takich jak: szpitale, domy opieki społecznej oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Szczegółowy katalog usług dopuszczonych na terenie I.112.M/U powinien zostać określony w planie miejscowym.

Dla funkcji wydobywania kruszywa (PG):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.56.PG** i **I.58.PG** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.17.

Dla funkcji usług sportu i rekreacji (US):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **I.23.US**, **I.50.US**, **I.53.U**, **I.57.US**, **I.59.US**, **I.82.US**, **I.89.US**, **I.99.US**, **I.106.US** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.6. Dla terenu **I.59.US** ustala się obowiązek realizacji budynków o lekkiej konstrukcji. Dla terenu **I.99.US** dopuszcza się realizację domów opieki (w tym dla osób starszych).

Dla funkcji lotnictwa (Lo):

Na terenie lotniska, oznaczonym na rysunku studium symbolem **I.8.Lo** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.16.

Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.72.RU**, **I.92.RU**, **I.103.RU** obowiązują ustalenia zawarte w pkt. 2.1.8.

Dla terenów zieleni naturalnej (Z), zieleni izolacyjnej (ZI) i zieleni urządzonej (ZP):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **Z**, **ZI** i **ZP** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.9.

Zapotrzebowanie na usługi i ich lokalizacja:

- usługi oświaty: żłobki, przedszkola, szkoły wszelkiego typu, podstawowe i ponad podstawowe, filie uczelni wyższych itp.;
- usługi ochrony zdrowia: ośrodki zdrowia, szpitale lub kliniki, domy opieki nad osobami w podeszłym wieku itp.;
- usługi kultury: biblioteki, kościoły itp.;
- usługi komercyjne: finansowe np. banki, centra kongresowe, budynki zamieszkania zbiorowego, turystyka i wypoczynek np. agroturystyka, obsługa terenów komunikacji itp.

Lokalizacja ww. usług może nastąpić na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **U**, **M/U**, **M/AG** oraz na terenach **M** w ramach terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych w ramach terenów **I.6.M**, **I.21.M**, **I.47.M**, **I.48.M**, **I.63.M**, **I.65.M/U**, **I.94.U**, **I.95.M/U**. Za każdym razem zaleca się wykonanie analizy potrzeb w ramach miejscowych planów.

Dodatkowe ustalenia dla strefy I - Północ:

Zamierzenie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego studium ustala dla:

- terenu usług sportu i rekreacji **I.59.US**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami z postulowaną lokalizacją terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych,
- projektowanego obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny,
- zespołu przyrodniczo-krajobrazowego doliny rzeki Głównej ZN 1,
- zespołu przyrodniczo-krajobrazowego remizy Śródpolne ZN 3,
- zabudowy planowanej na gruntach rolnych podlegających ochronie.

Uszczegółowienie w pkt. 8.

2.2.2 Strefa II - Centrum

Granice strefy:

Strefa obejmuje obszar między doliną Cybiny, bez tej doliny, a drogą krajową KDK 92, również bez tej drogi. Zawiera ona północną część miasta Swarzędza oraz sołectwa: Gortatowo, Sarbinowo, Puszczykowo Zaborze, Łowęcin, Sokolniki Gwiazdowskie, południową część sołectwa Uzarzewo i północne części sołectw Jasin i Paczkowo. Przez strefę przebiega ropociąg „Przyjaźń”.

Proponowane w studium funkcje dla Strefy II:

Funkcjami wiodącym Strefy II są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej (M),
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U),
- tereny rolnicze (R).

Funkcjami uzupełniającymi obszaru są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą (M/AG),
- tereny aktywizacji gospodarczej (AG),
- tereny zieleni naturalnej (Z),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI),
- tereny zieleni urządzonej (ZP),
- tereny aktywizacji gospodarczej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (AG/UC),
- tereny usługowe (U),
- tereny zieleni leśnej (ZL),
- tereny zieleni cmentarnej (ZC).

Ww. funkcje pokazano na rysunku studium pt. „Kierunki”.

Ogólne parametry terenów o różnym sposobie użytkowania (udział terenów w strefie):

- tereny rolnicze (R) 38,0 %

- tereny dróg 20,0 %
- tereny mieszkaniowe (M) 15,3 %
- tereny aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (M/AG) 6,3 %
- tereny mieszkaniowo-usługowe (M/U) 5,4 %
- tereny zieleni naturalnej (Z), izolacyjnej (ZI) i urządzonej (ZP) 5,4 %
- pozostałe tereny 9,6 %

Kierunki rozwoju funkcji i wytyczne kreacji przestrzeni:

Dla funkcji mieszkaniowej (M):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **II.1.M, II.5.M, II.8.M, II.11.M, II.22.M, II.23.M, II.37.M, II.39.M, II.44.M, II.45.M, II.66.M, II.67.M, II.68.M, II.73.M, II.78.M, II.79.M**, obowiązują ogólne ustalenia, zawarte w pkt. 2.1.1 niniejszego opracowania. Ponadto dla terenów **II.8.M, II.11.M** proponuje się ograniczone użytkowanie ze względu na możliwość wystąpienia uciążliwości wynikających z funkcjonowania terenów sąsiednich. Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **II.25.M, II.26.M, II.30.M, II.31.M, II.32.M, II.33.M, II.35.M, II.36.M, II.57.M, II.58.M, II.59.M, II.60.M, II.63.M, II.64.M, II.71.M, II.72.M, II.75.M, II.80.M, II.81.M, II.82.M, II.83.M, II.84.M, II.85.M, II.86.M, II.90.M, II.91.M, M, II.93.M, II.94.M, II.98.M, II.102.M, II.103.M, II.104.M, II.105.M** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium, przy czym wyklucza się zabudowę wielorodzinną, poza terenami centrotwórczymi z realizacją usług podstawowych.

Warunki dodatkowe dla miejscowych planów następujących terenów:

- **II.23.M, II.25.M, II.30.M, II.31.M, II.33.M, II.35.M, II.36.M, II.37.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - w ramach ww. obszarów dopuszczalne jest wyznaczanie terenów pod usługi bez zabudowy wielorodzinnej,
 - preferowane usługi: oświaty, kultury lub komercyjne np. finansowe, handlowe;
 - w sąsiedztwie terenów chronionych wskazana jest zabudowa ekstensywna, działki o powierzchni min. 1200 m²;
 - dla II.37.M dodatkowo postuluje się zachować zgodne z przepisami prawa (zawarte w rozdziale 5.5.2) odległości od stacji redukcyjnej gazu, od sieci gazowniczej oraz pozostałych sieci;
- **II.66.M, II.68.M, II.71.M, II.73.M, II.78.M, II.79.M II.98.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca: zagrodowa w gospodarstwie rolnym;
- **II.58.M, II.60.M, II.63.M, II.64.M, II.81.M, II.82.M, II.83.M, II.84.M, II.85.M, II.91.M, II.92.M, II.93.M, II.94.M, II.102.M, II.103.M, II.104.M, II.105.M** - dominująca: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, uzupełniająca: mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszczalna jest nieuciążliwa działalność gospodarcza lub usługi,

- należy zachować rolniczy charakteru terenu;
 - należy uporządkować zabudowę, co pozwoli na poprawę ładu przestrzennego;
- **II.39.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca: zabudowa wielorodzinna, jako małe domy mieszkalne typu willa miejska; zachowanie przewidzianych w studium i przepisach prawa odległości od infrastruktury technicznej;
- **II.1.M, II.5.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- tereny wymagają przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;
 - należy uporządkować zabudowę, co pozwoli na poprawę ładu przestrzennego.

Dla funkcji aktywizacji gospodarczej (AG):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **II.56.AG, II.61.AG, II.62.AG, II.69.AG** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium, zawarte w pkt. 2.1.3.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **II.53.AG, II.54.AG, II.97.AG, II.100.AG** studium proponuje kontynuację obiektów produkcyjnych i logistycznych. Wzdłuż drogi nr KDK 92 przewidziano w niniejszym opracowaniu drogę serwisową dla obsługi terenów bezpośrednio sąsiadujących z komunikacją.

Dla funkcji rolniczej (R):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem **R** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium, zawarte w pkt. 2.1.7, ponadto ustala się ograniczenie lokalizowania dużych ferm oraz obiektów i urządzeń rolnych, powyżej 49 DJP, w pasie co najmniej 1000 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej.

Dla funkcji mieszkaniowo-usługowej (M/U):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **II.3.M/U, II.4.M/U, II.6.M/U, II.9.M/U, II.13.M/U, II.14.M/U, II.15.M/U, II.16.M/U, II.17.M/U, II.18.M/U, II.19.M/U, II.20.M/U, I.21.M/U, II.24.M/U, II.27.M/U, II.28.M/U, II.29.M/U, II.34.M/U, II.40.M/U, II.41.M/U, II.88.M/U, II.89.M/U, II.96.M/U, II.99.M/U** obowiązują ogólne ustalenia, zawarte w pkt. 2.1.2.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **II.6.M/U, II.12.M/U, II.14.M/U, II.14.M/U** oprócz ogólnych ustaleń, zawartych w pkt. 2.1.2 wyznacza się lokalizowanie usług stanowiących obsługę transportu.

Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **II.99.M/U** oprócz ogólnych ustaleń, zawartych w pkt. 2.1.2 wyznacza się lokalizację usług oświaty.

Warunki dodatkowe dla mpzp następujących terenów:

- **II.12.M/U, II.13.M/U, II.14.M/U, II.15.M/U, II.19.M/U** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, uzupełniająca: usługi,
 - tereny charakteryzujące się dużym przemieszaniem funkcji,

- preferowane usługi: oświaty, kultury lub komercyjne np. finansowe, handlowe, administracyjne lub inne usługi publiczne np. związane z wymiarem sprawiedliwości,
 - tereny wymagają przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;
 - należy uporządkować zabudowę, co pozwoli na poprawę ładu przestrzennego;
 - w ramach ww. obszarów dopuszczalne jest wyznaczanie terenów pod usługi bez zabudowy wielorodzinnej;
- **II.96.M/U** - dominująca: zabudowa jednorodzinna, uzupełniająca: usługi, należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową; teren charakteryzuje się dużym przemieszaniem funkcji:
- teren wymaga przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;
 - teren wymaga uporządkowania zabudowy, co pozwoli na poprawę ładu przestrzennego;
 - dopuszcza się realizację usług oświaty powiązanych ze sportem i rekreacją;
- **II.27.M/U, II.28.M/U, II.29.M/U, II.34.M/U, II.89.M/U** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym z zabudową mieszkaniową jednorodziną, uzupełniająca: usługi, dopuszcza się zabudowę rzemieślniczą;
- **II.4.M/U, II.18.M/U, II.24.M/U, II.41.M/U** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca: usługi;
- **II.20.M/U, II.21.M/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełniająca: usługi.

Dla funkcji mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą (M/AG):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **II.42.M/AG, II.43.M/AG, II.46.M/AG, II.47.M/AG, II.50.M/AG, II.51.M/AG, II.52.M/AG, II.65.M/AG, II.70.M/AG, II.74.M/AG, II.76.M/AG, II.77.M/AG, II.87.M/AG, II.95.M/AG, II.101.M/AG** obowiązują ogólne ustalenia, zawarte w pkt. 2.1.2.

Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **II.38.M/AG** ustala się zachowanie istniejących zakładów, obowiązują ogólne ustalenia dla aktywizacji gospodarczej z zabudową mieszkaniową.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **II.47.M/AG, II.50.M/AG** - wzdłuż drogi krajowej KDK 92, w miarę jak eliminowana będzie funkcja mieszkaniowa, proponuje się lokalizację małych zakładów, działalności rzemieślniczej, jeżeli pozwolą na to warunki terenowe lokalizację parków technologicznych lub produkcyjnych, magazynowych i składowych, realizowanych np. jako centra logistyczne. Od terenów z zabudową mieszkaniową zaleca się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej, szerokości min 15,00 m.

Warunki dodatkowe dla miejscowych planów następujących terenów:

- **II.76.M/AG, II.87.M/AG, II.101.M/AG** - dominująca: zabudowa zagrodowa z działalnością rzemieślniczą lub usługową, należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową; uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- **II.42.M/AG, II.43.M/AG, II.46.M/AG, II.70.M/AG** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca: działalność rzemieślnicza lub usługowa, należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- **II.52.M/AG, II.65.M/AG** - dominująca: działalność gospodarcza, uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- **II.47.M/AG, II.50.M/AG, II.95.M/AG** - przemieszanie zabudowy mieszkaniowej z wszelkiego rodzaju działalnością gospodarczą nieuciążliwą;
 - tereny wymagają przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;
 - należy dążyć do uporządkowania zabudowy, co pozwoli na poprawę ładu przestrzennego;
 - należy stopniowo eliminować funkcję mieszkaniową, dopuszcza się tereny zamieszkania zbiorowego lub usług, w pasie przyległym do drogi krajowej KDK 92;
 - należy zastosować rozwiązania eliminujące wpływ ciągów komunikacyjnych na ww. tereny;
- **II.51.M/AG** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca działalność rzemieślnicza lub usługowa, należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową; dopuszcza się znaczne ograniczenie funkcji uzupełniających na rzecz zabudowy mieszkaniowej.

Dla funkcji usług sportu i rekreacji (US):

Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **II.48.US** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.6. Ponadto dopuszcza się lokalizację kompleksu sportowego ogólnodostępnego, basenu lub sali widowiskowo-sportowej.

Dla funkcji aktywizacji gospodarczej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi(AG/UC):

Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem II.55.AG/UC przewiduje się realizację parków przemysłowych, logistycznych i innych obiektów produkcyjnych, magazynowych. Są to tereny wyznaczone w studium również dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami prawa. Ponadto obowiązują ogólne ustalenia, przyjęte w studium w pkt. 2.1.4. Przy czym zakłada się, że obie funkcje są równoważne. Co oznacza, że mogą wystąpić obie lub wyłącznie jedna z nich.

Dla funkcji usługowej (U):

Dla terenów oznaczonych na rysunku studium symbolami: **II.2.U, II.7.U, II.10.U** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.5.

Dla terenów oznaczonych na rysunku studium symbolami: **II.7.U**, **II.10.U** obowiązują również ogólne ustalenia przyjęte w studium dla zieleni urządzonej, a także przewiduje się wzbogacenie i uatrakcyjnienie zagospodarowania terenów o ścieżki spacerowe i rowerowe oraz obiekty rekreacyjne, małą architekturę itp., w związku z bliskością Jeziora Swarzędzkiego. Ponadto proponuje się na tym obszarze ograniczone użytkowanie ze względu na możliwość wystąpienia uciążliwości.

Dla funkcji zieleni naturalnej (Z), zieleni izolacyjnej (ZI) i zieleni urządzonej (ZP):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **Z**, **ZI** i **ZP** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.9.

Dla terenów lasu (ZL):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem **ZL** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.10.

Zapotrzebowanie na usługi i ich lokalizacja:

- usługi oświaty: żłobki, przedszkola, szkoły wszelkiego typu, podstawowe i ponadpodstawowe, filie uczelni wyższych itp.;
- usługi ochrony zdrowia: ośrodki zdrowia, szpitale lub kliniki, domy opieki nad osobami w podeszłym wieku itp.;
- usługi kultury: kościoły, domy kultury, biblioteki, kina, itp.;
- usługi finansowe: banki lub inne instytucje finansowe itp.;
- usługi administracji: urzędy administracji publicznej, w tym związane z wymiarem sprawiedliwości, itp.;
- usługi związane z wypoczynkiem oraz budynki zamieszkania zbiorowego;
- usługi związane z obsługą terenów komunikacyjnych: dworce, przystanki, stacje paliw, parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe itp.

Lokalizacja ww. usług może nastąpić na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **U**, **M/U**, **M/AG** oraz na terenach **M** w ramach terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych **II.15.M/U**, **II.30.M**, **II.37.M**, **II.51M/AG**, **II.68.M**, **II.96.M/U**. Za każdym razem zaleca się wykonanie analizy potrzeb w ramach planów miejscowych.

Dodatkowe ustalenia dla strefy

Zamierzenie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego studium ustala się dla:

- terenów z postulowaną lokalizacją terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych,
- nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, szczególnie wyznaczonych na gruntach rolnych podlegających ochronie,
- terenów podlegających rehabilitacji lub rewitalizacji.

Zapotrzebowanie na miejsca postojowe:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2 miejsca / 1 mieszkanie
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca/1 dom lub segment
- dla biur i urzędów : min. 18 miejsc / 1000 m² p.uż.
- dla handlu i usług : min. 25 miejsc / 1000 m² p.uż.
- dla magazynów i składów: min. 10 miejsc/1000 m² p.uż.
- dla aktywizacji gospodarczej - zabudowy przemysłowej/produkcyjnej: min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych.
- budownictwa socjalnego, w zależności od specyfiki i struktury zabudowy.
- ustala się zasadę bilansowania miejsc parkingowych na terenie własnym każdej działki inwestycyjnej.
- dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego - w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

2.2.3 Strefa III - Południe

Granice strefy:

Strefa obejmuje obszar na południe od drogi KDK 92 i zawiera południową część miasta Swarzędza oraz sołectwa: Garby, Zalasewo, Kruszewnia, Rabowice i południowe części sołectw Jasin i Paczkowo. W granicach strefy południowej leży projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy doliny rzeki Michałówki ZN 2. Szczegółowe ustalenia dotyczące tej formy ochrony zostały zawarte w pkt 3.3.

Proponowane w studium funkcje dla strefy:

Funkcjami wiodącymi obszaru są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej (M),
- tereny aktywizacji gospodarczej (AG),
- tereny rolnicze (R).

Funkcjami uzupełniającymi obszaru są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą (M/AG),
- tereny aktywizacji gospodarczej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (AG/UC),
- tereny zabudowy mieszkaniowej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (M/UC),
- tereny aktywizacji gospodarczej z obiektami związanymi z komunikacją (AG/KD),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI),
- tereny zieleni urządzonej (ZP),

- tereny mieszkaniowo-usługowe (M/U),
- tereny usług sportu i rekreacji (US),
- tereny lasu (ZL),
- tereny usług (U),
- tereny zalesień (ZA),
- tereny ogródków działkowych (ZD),
- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM),
- tereny cenne przyrodniczo - dolina rzeki Michałówki ZN 2.

Ww. funkcje pokazano na rysunku studium pt. „Kierunki”.

Ogólne parametry terenów o różnym sposobie użytkowania (udział terenów w strefie):

- tereny zabudowy mieszkaniowej (M) 26,1 %
- tereny dróg 20,0%
- tereny rolnicze (R) 10,5 %
- tereny aktywizacji gospodarczej (AG) 9,6 %
- teren lasu (ZL) 4,2 %
- tereny zieleni urządzonej (ZP) i izolacyjnej (ZI) 3,7 %
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U) 3,3 %
- tereny zalesień (ZA) 1,4 %,
- tereny usług sportu (US) 1,0 %
- pozostałe tereny 20,2 %.

Kierunki rozwoju funkcji i wytyczne kreacji przestrzeni:

Dla funkcji mieszkaniowej (M):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **III.8.M, III.9.M, III.10.M, III.11.M, III.12.M, III.13.M, III.14.M, III.15.M, III.18.M, III.19.M, III.21.M, III.22.M, III.23.M, III.24.M, III.25.M, III.26.M, III.27.M, III.28.M, III.29.M, III.30.M, III.31.M, III.32.M, III.33.M, III.35.M, III.37.M, III.38.M, III.44.M, III.48.M, III.51.M, III.61.M, III.62.M, III.65.M, III.66.M, III.71.M, III.72.M, III.84.M, III.93.M** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium dla terenów mieszkaniowych, zawarte w pkt.

2.1.1 niniejszego opracowania.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem **III.41.M, III.42.M, III.47.M, III.50.M, III.53.M, III.54.M, III.59.M, III.67.M**, obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium z wykluczeniem zabudowy wielorodzinnej. Przewiduje się dla tych terenów budownictwo ekstensywne o charakterze zabudowy rezydencjalnej. Pod pojęciem zabudowy rezydencjonalnej należy rozumieć zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą, lokalizowaną na dużych działkach o powierzchni minimum 1500 m².

Istniejące ciekі na terenach **M** winny zostać zachowane jako otwarte ciekі z dwustronnymi pasami zieleni.

Warunki dodatkowe dla mpzp następujących terenów:

- **III.8.M, III.19.M, III.21.M, III.25.M, III.71.M, III.72.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca: usługi podstawowe,
 - tereny mogą wymagać uporządkowania, co przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego;
 - należy zachować istniejące ciekі w celu zapewnienia do nich dojścia i wzbogacenia terenów o zieleń osiedlową, o której mowa w pkt. 2.1.1 Strefa III Południe, tiret 10;

- **III.12.M, III.18.M, III.24.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, uzupełniająca: jednorodzinna oraz usługi, w ramach terenów centrotwórczych - pokazane na rysunku studium lokalizacje terenów mogą zostać przesunięte w inne miejsce w ramach ww. terenów;
 - tereny mogą wymagać uporządkowania, co przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego;
 - należy zachować istniejące ciekі, zapewniając do nich dojścia i wzbogacenie terenów o zieleń osiedlową, o której mowa w pkt. 2.1.1 Strefa III Południe, tiret 10;
 - w ramach ww. obszarów dopuszczalne jest wyznaczanie terenów pod usługi bez zabudowy wielorodzinnej,
 - preferowane usługi: oświaty, kultury lub komercyjne np. finansowe, handlowe, administracyjne, związane z wymiarem sprawiedliwości, usługi związane z wypoczynkiem oraz budynki zamieszkania zbiorowego, usługi związane z obsługą terenów komunikacyjnych: np. dworce, przystanki, stacje paliw, parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe itp.;
 - dla terenu III.59.M dodatkowo postuluje się zachować zgodne z przepisami prawa (zawarte w rozdziale 5.5.2) odległości od stacji redukcyjnej gazu, od sieci gazowniczej oraz pozostałych sieci. Ponadto zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów, z wyjątkiem działek, które były we współwłasności, przed dniem wyłożenia Studium do publicznego wglądu.

- **III.11.M, III.28.M, III.29.M, III.30.M, III.65.M, III.66.M, III.71.M,** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - tereny mogą wymagać uporządkowania, co przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego;
 - należy zachować istniejące ciekі, zapewniając do nich dojścia i wzbogacenie terenów o zieleń osiedlową;
 - w ramach ww. obszarów dopuszczalne jest wyznaczanie terenów pod usługi bez zabudowy wielorodzinnej;
 - preferowane usługi: oświaty, kultury lub komercyjne np. finansowe, handlowe, administracyjne, związane z wymiarem sprawiedliwości, usługi związane z wypoczynkiem

oraz budynki zamieszkania zbiorowego, usługi związane z obsługą terenów komunikacyjnych: np. dworce, przystanki, stacje paliw, parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe itp.;

- **III.25.M, III.26.M, III.27.M, III.31.M, III.32.M, III.35.M, III.37.M, III.38.M, III.41.M, III.42.M, III.47.M, III.48.M, III.50.M, III.54.M, III.59.M, III.62.M, III.84.M, III.92.M, III.93.M** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca: wielorodzinna realizowana wyłącznie w ramach terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych:
 - zabudowa wielorodzinna, jako małe domy mieszkalne typu willa miejska; zachowanie odległości przewidzianych w studium i przepisach prawa odległości od infrastruktury technicznej,
 - preferowane usługi: oświaty, kultury lub komercyjne np. finansowe, handlowe;
 - tereny z istniejącą zabudową mogą wymagać przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;
- **III.61.M** - w północnej części działki zabudowa wielorodzinna, do 4 kondygnacji nadziemnych, stanowiąca maksymalnie 60% powierzchni działki, w południowej części działki zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- **III.44.M**, - we frontowej części działki do 100 m od drogi dopuszcza się działalność usługową lub produkcyjną;

Dla funkcji aktywizacji gospodarczej (AG):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **III.16.AG, III.36.AG, III.46.AG, III.49.AG, III.85.AG, III.91.AG** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.3. Są to tereny istniejących zakładów. W studium przewidziano ich zachowanie, z możliwością modernizacji i adaptacji na cele nieuciążliwych usług.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **III.63.AG, III.69.AG, III.73.AG** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium, ponadto proponuje się kontynuację obiektów produkcyjnych i logistycznych. Od terenów z zabudową mieszkaniową zaleca się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej, szerokości min 15,00 m. Gdy nie będzie to możliwe zaleca się zastosowanie rozwiązań technicznych ograniczających występowanie uciążliwości na terenach mieszkaniowych. Ponadto na terenach **III.69.AG, III.73.AG** dopuszcza się realizację działalności związanej z generowaniem energii.

Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **III.95.AG** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.3 z zastrzeżeniem, że wyklucza się lokalizację parków

przemysłowych i logistycznych. Dopuszcza się obiekty produkcyjne i usługowe z obsługą transportem samochodowym o ładowności nie przekraczającej 3 ton.

Dla funkcji aktywizacji gospodarczej z terenem infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami (AG/O):

Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **III.39.AG/O** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.14.

Dla funkcji rolniczej (R):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem **R** ustala ograniczenie lokalizowania dużych ferm oraz obiektów produkcji i przetwórstwa rolnego, powyżej 49 DJP, w pasie minimum 500 m od terenów zabudowy mieszkaniowej, wskazanej na rysunku studium. Powyższe nie dotyczy istniejących zakładów i obiektów związanych z produkcją rolniczą.

Dla funkcji mieszanej: mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą (M/AG):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **III.34.M/AG, III.40.M/AG, III.52.M/AG, III.57.M/AG, III.58.M/AG, III.64.M/AG, III.68.M/AG, III.70.M/AG, III.78.M/AG, III.79.M/AG, III.80.M/AG, III.87.M/AG, III.88.M/AG** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.2.

Warunki dodatkowe dla miejscowych planów następujących terenów:

- **III.34.M/AG** - dopuszcza się realizację obiektów usługowych, takich jak hotele, placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy starców;
- **III.78.M/AG III.80.M/AG** - dominująca: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z działalnością rzemieślnicza lub usługową;
 - tereny wymagają przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;
 - wymagane uporządkowanie zabudowy, co pozwoli na poprawę ładu przestrzennego;
 - wymagana stopniowa eliminacja funkcji mieszkaniowej na rzecz usług, w pasie przyległym do torów kolejowych;
 - zastosować rozwiązania eliminujące wpływ ciągów komunikacyjnych na ww. tereny;
- **III.57.M/AG, III.58.M/AG, III.64.M/AG, III.68.M/AG, III.70.M/AG, III.87.M/AG, III.88.M/AG** - dominująca: funkcje związane z aktywizacją gospodarczą, uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, działalność rzemieślnicza lub usługowa, należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
 - zabudowa wielorodzinna może zostać zrealizowana wyłącznie w ramach terenu centrowiczego z realizacją usług podstawowych na obszarze **III.87.M/AG**;
 - koniecznym jest oddzielenie zielenią terenów zabudowy mieszkaniowej od terenów aktywizacji gospodarczej;
- **III.52.M/AG** - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z działalnością rzemieślniczą lub usługową, uzupełniająca: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; należy ograniczać uciążliwości na środowisko oraz dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

Dla funkcji aktywizacji gospodarczej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi(AG/UC):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **III.75.AG/UC, III.76.AG/UC, III.83.AG/UC** przewiduje się realizację parków przemysłowo - logistycznych oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych. Są to tereny wyznaczone w studium również dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Na ww. terenach obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.4. Przy czym zakłada się, że obie funkcje są równoważne. Co oznacza, że mogą wystąpić obie lub wyłącznie jedna z nich.

Dla funkcji aktywizacji gospodarczej z obiektami związanymi z komunikacją (AG/KD):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **III.77.AG/KD III.81.AG/KD, III.82.AG/KD** ustala się realizację obiektów związanych z komunikacją, z zaspokojeniem potrzeb podróżnych, miejsca obsługi podróżnych z obiektami gastronomicznymi, stacjami paliw, parkingami itp. Na tych terenach obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt 2.1.4.

Dla funkcji zieleni naturalnej (Z), zieleni urządzonej (ZP) i zieleni izolacyjnej (ZI):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **Z, ZP i ZI** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.9.

Dla funkcji usługowej (U):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem **III.1.U, III.17.U, III.55.U** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.5.

Dla funkcji mieszkaniowo-usługowej (M/U):

Na terenach oznaczonym na rysunku studium symbolem **III.2.M/U, III.3.M/U, III.5.M/U, III.6.M/U, III.7.M/U, III.20.M/U, III.74.M/U, III.86.M/U, III.89.M/U, III.90.M/U, III.94.M/U** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.2.

Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **III.3.M/U** proponuje się lokalizację ekranów akustycznych, w celu ochrony mieszkańców przed niebezpieczeństwem hałasu związanym z drogą krajową nr KDK 92 lub stopniowego eliminowania zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzanie w jej miejsce usług.

Dla funkcji mieszkaniowej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (M/UC):

Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **III.4.M/UC** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w pkt 2.1.4.

Dla funkcji usług sportu i rekreacji (US):

Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **III.56.US, III.60.US** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.6. Ponadto dopuszcza się lokalizację kompleksu

sportowego ogólnodostępnego, basenu lub sali widowiskowo-sportowej. Na terenie **III.60.US** należy zachować odpowiednie wynikające z przepisów prawa odległości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz od gazociągu wysokiego ciśnienia (zgodnie z rozdziałem 5.4 i 5.5.2).

Dla terenów lasu (ZL):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem **ZL** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.10.

Dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **III.43.RM**, **III.45.RM** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.8.

Zapotrzebowanie na usługi i ich lokalizacja:

- usługi oświaty: żłobki, przedszkola, szkoły wszelkiego typu, podstawowe i ponadpodstawowe, filie uczelni wyższych itp.;
- usługi ochrony zdrowia: ośrodki zdrowia, szpitale lub kliniki, domy opieki nad osobami w podeszłym wieku itp.;
- usługi kultury: kościoły, domy kultury, biblioteki, kina, itp.;
- usługi finansowe: banki lub inne instytucje finansowe itp.;
- usługi administracji: urzędy administracji publicznej, w tym związane z wymiarem sprawiedliwości, itp.;
- usługi związane z wypoczynkiem oraz budynki zamieszkania zbiorowego;
- usługi związane z obsługą terenów komunikacyjnych: dworce, przystanki, stacje paliw, parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe itp.

Lokalizacja ww. usług może nastąpić na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **U**, **M/U**, **M/AG** oraz na terenach **M** w ramach terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych **III.12.M**, **III.19.M**, **III.26.M**, **III.31.M**, **III.33.M**, **III.38.M**, **III.48.M**, **III.52.M/AG**, **III.59.M**, **III.67.M**, **III.71.M**, **III.87.M/AG**, **III.93.M**. Za każdym razem zaleca się wykonanie analizy potrzeb w ramach planów miejscowych.

Dodatkowe ustalenia dla strefy

Zamierzenie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego studium ustala dla:

- zespołu przyrodniczo-krajobrazowego doliny rzeki Michałówki ZN 2,
- terenów mieszkaniowych sąsiadujących z zielenią, która towarzyszy ciekom wodnym,
- terenów z postulowaną lokalizacją usług centrotwórczych,

- nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, szczególnie wyznaczonych na gruntach rolnych podlegających ochronie.

Zapotrzebowanie na miejsca postojowe:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2 miejsca / 1 mieszkanie
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca/1 dom lub segment
- dla biur i urzędów : min. 18 miejsc / 1000 m² p.uż.
- dla handlu i usług : min. 25 miejsc / 1000 m² p.uż.
- dla magazynów i składów: min. 10 miejsc/1000m² p.uż.
- dla aktywizacji gospodarczej - zabudowy przemysłowej/produkcyjnej: min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych.
- budownictwa socjalnego, w zależności od specyfiki i struktury zabudowy.
- ustala się zasadę bilansowania miejsc parkingowych na terenie własnym każdej działki inwestycyjnej.
- dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego - w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

2.3 Tereny wyłączone z zabudowy.

Terenami wyłączonymi z zabudowy są:

- tereny dolin rzek Cybiny, Głównej (ZN 1), Michałówki (ZN 2), w granicach wyznaczonych na rysunku studium,
- tereny lasów (ZL),
- tereny zieleni naturalnej (Z), urządzonej (ZP) i izolacyjnej (ZI),
- tereny rolnicze (R), w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi,
- tereny cmentarzy (ZC).

2.4 Podsumowanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy.

Gmina miejsko-wiejska Swarzędz, o przewadze terenów użytkowanych rolniczo przekształca się, wg założeń studium, w gminę miejską z dominującą funkcją mieszkalną.

Poniższe zestawienie przybliżonych wielkości terenów, o różnym sposobie użytkowania przewidzianym w studium, przedstawia zasadnicze kierunki rozwoju gminy.

- Tereny mieszkaniowe (M) oraz zabudowy mieszanej (M/AG i M/U) około 21% obszaru całej gminy.
- Tereny rolnicze (R) około 25% obszaru całej gminy.
- Tereny lasów (ZL) około 13% obszaru całej gminy.

- Tereny aktywizacji gospodarczej (AG) oraz aktywizacji gospodarczej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi: (AG/UC) około 5% obszaru całej gminy. Pozostałe tereny, o zdecydowanie mniejszych powierzchniach to tereny usług, sportu i rekreacji, tereny komunikacji i inne. Wśród nich obszarowo wyróżniają się tereny doliny Cybiny
- projektowanego obszaru Natura 2000 - około 50 ha.

Z ilości terenów planowanych pod zabudowę mieszkaniową wynika, że docelowa liczba mieszkańców w gminie wyniesie **ok. 100.000 osób**.

Wyżej opisane kierunki i zmiany w strukturze przestrzennej gminy Swarzędz są zgodne z wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz koncepcji rozwoju aglomeracji poznańskiej i wynikają z licznych uwarunkowań, z których jednym z najistotniejszych jest bezpośrednie sąsiedztwo Poznania, co zostało szczegółowo opisane w I tomie studium pt. „Uwarunkowania”.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Ogólne zasady ochrony środowiska w gminie Swarzędz można sformułować następująco:

- 1) Wyznaczenie obszarów chronionych, ze względu na ich walory przyrodnicze:
 - projektowany obszar Natura 2000 Dolina Cybiny,
 - projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dolina Rzeki Głównej, w granicach oznaczonych na rysunku studium symbolem ZN1,
 - projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dolina Rzeki Michałówki, w granicach oznaczonych na rysunku studium symbolem ZN2,
 - projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Remizy śródpolne”, w granicach oznaczonych na rysunku studium symbolem ZN3,
 - pozostałe tereny, nie objęte żadną z ww. form ochrony, a leżące w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Puszczy Zielonka” w granicach oznaczonych na rysunku studium symbolami F1, F2 i G,
 - pomniki przyrody,
 - korytarze ekologiczne, obejmujące tereny zieleni wokół Jeziora Swarzędzkiego oraz łącznik pomiędzy Puszcza Zielonka a Doliną Cybiny.Zostały one szerzej opisane w dalszej części pkt 3.
- 2) Utrzymanie dominującej funkcji rolniczej i podporządkowanych jej funkcji turystycznej oraz wypoczynkowej w północnej części gminy, ze względu na jej przyrodnicze zasoby i walory oraz ograniczenie stopnia urbanizacji tej części gminy.
- 3) Utrzymanie terenów lasów i wzbogacenie tych zasobów o nowe zalesienia. Studium dopuszcza wprowadzenie zalesień na wszystkich typach gruntów, poza gruntami II i III klasy.
- 4) Utrzymanie terenów zieleni, parków, ogrodów działkowych oraz zwiększenie ich powierzchni przez włączenie do nich pasów terenów przy strumieniach.

- 5) Utrzymanie wód powierzchniowych, cieków, oczek wodnych z zakazem ich zabudowania.
- 6) Utrzymanie w dobrym stanie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz ich dalszy rozwój.
- 7) Zachowanie krajobrazu wsi i małego miasta przez:
 - ograniczenie zrastania (scalania) terenów zabudowy i powstawania zbyt wielkich układów (przestrzenne wyodrębnianie terenów mieszkaniowych w ramach obszaru),
 - ograniczenie form zabudowy oraz wysokości zabudowy,
 - ustalenie hierarchii przestrzeni na terenach mieszkaniowych w ramach obszaru, nawiązującej do układu urbanistycznego małego miasta,
 - ustalenie zakazu dla lokalizacji przemysłowych ferm tuczu zwierząt w sąsiedztwie planowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - ustalenie obowiązku oddzielenia pasami zieleni terenów parków przemysłowo - logistycznych od terenów mieszkaniowych.
- 8) Ustalenie obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla terenów wymagających ochrony, dla terenów zdegradowanych, przekształcających się spontanicznie, a nie podlegających ochronie na podstawie przepisów prawa.
- 9) Ustalenie obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o kierunku rewitalizacji, dla terenów z zespołami folwarcznymi.
- 10) Wprowadzenie w planach miejscowych zapisu, że preferowanymi czynnikami grzewczymi powinny być paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, stałe (np. drewno, biomasa), gazowe lub alternatywne źródła energii.

Gmina Swarzędz, pomimo występowania złóż wód termalnych, nie posiada uzdrowisk. W związku z tym, nie ustala się zasad ochrony uzdrowisk.

Dla obszaru objętego zmianą studium obowiązują następujące zasady dotyczące ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

- 1) Wymóg maksymalnego zachowania istniejącej w obszarze zieleni wysokiej.
- 2) Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów i wód powierzchniowych.
- 3) Obowiązek przestrzegania w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” oraz GZWP nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”) wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych obszarów w przepisach odrębnych.
- 4) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, dróg do sieci kanalizacji deszczowej, a tylko w przypadku braku sieci do czasu jej budowy – na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
- 5) Na terenach podlegających ochronie akustycznej wartości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, nie powinny przekraczać wielkości określonych w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.
- 6) Stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego.

7) Prawidłowe gromadzenie odpadów stałych i płynnych i systematyczne ich usuwanie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym aktów prawa miejscowego.

8) Postuluje się:

- w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym;
- wprowadzenie środków organizacyjnych, technologicznych lub technicznych służących ograniczeniu ewentualnego niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji do powietrza.

3.1 Charakterystyka projektowanego obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny.

Granice projektowanego obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny zostały pokazane na rysunku studium pt. „Kierunki”. Na tych terenach zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, zgodnie z przepisami prawa.

Dolina rzeki Cybiny to teren o wyróżniającym się krajobrazie i o zróżnicowanych ekosystemach. Silne zagłębienie Doliny Cybiny ze stromymi zboczami oraz jej szerokość (od 300 do 700 metrów) sprawiają, że obszar ten wyraźnie odznacza się na południe od drogi KDK5. Przyczynia się to także do silnego zróżnicowania warunków środowiskowych i nadaje jej wyjątkowe walory przyrodnicze, krajobrazowe, turystyczne i dydaktyczne.

Na całej długości dno doliny zajmują liczne rozlewiska Cybiny. Jedynie początkowy i końcowy fragment doliny jest zalesiony. Dolina ta charakteryzuje się siedliskami podmokłymi, gdzie woda w pobliżu stagnuje, a wody gruntowe przynajmniej okresowo ukazują się na powierzchni. Rozwijają się tutaj lasy utworzone przez olszę czarną, zwane olsami. Charakterystycznym dla tych lasów krzewem jest porzeczka czarna. Inne miejsca o dużych walorach przyrodniczych to: Most w Uzarzewie, Czyżnie nad Jeziorem Uzarzewskim, Łęg olchowo-jesionowy, Ekoton na wyspie mineralnej i zarośla wierzbowe.

Ponadto dolina Cybiny należy do stref intensywnego występowania stanowisk archeologicznych. Jakikolwiek działania w zasięgu tych stanowisk wymagają wystąpienia do służb ochrony zabytków.

3.2 Charakterystyka projektowanego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego Dolina Rzeki Głównej, ZN 1.

Granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego dolina rzeki Głównej zostały pokazane na rysunku studium pt. „Kierunki”.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009 Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.): ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w drodze uchwały rady gminy. Uchwała określa nazwę danego obiektu lub obszaru, jego położenie, sprawującego nadzór, szczególne cele ochrony, w razie potrzeby ustalenia dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obiektu, obszaru lub jego części.

W stosunku do zespołu przyrodniczo-krajobrazowego mogą być wprowadzone następujące zakazy:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) używania sprzętu emitującego hałas;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 6) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 7) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 8) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 9) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 10) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarłisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 11) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- 12) umieszczania tablic reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

Zakazy, o których mowa wyżej, nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- 2) realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- 3) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;

- 4) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

Dolina rzeki Głównej to teren o wyróżniającym się krajobrazie, zasługującym na ochronę ze względu na walory widokowe lub estetyczne. Dodatkowo pełni funkcję korytarza ekologicznego.

Świat roślinny jest dość urozmaicony, przy umiarkowanym udziale siedlisk roślinnych wilgotnych, które grupują się wzdłuż cieków - dopływów rzeki Głównej. W ukształtowaniu powierzchni terenu wyraźnie zaznaczają się, wykształcone w formie wąwozów i jarów, doliny dopływów rzeki Głównej. Ukształtowanie terenu sprzyja właśnie zróżnicowaniu warunków środowiskowych, nadając jej wyjątkowe walory przyrodnicze, krajobrazowe, turystyczne i dydaktyczne.

Ponadto, dolina rzeki Głównej należy do stref intensywnego występowania stanowisk archeologicznych. Jakiegokolwiek działania w zasięgu tych stanowisk wymagają wystąpienia do służb ochrony zabytków. Zaleca się ograniczyć wpływ działalności człowieka, w tym ograniczenie używania sprzętów emitujących hałas - szczególnie w okresie lęgowym należy rozważyć możliwość ograniczonego czasowego dostępu do terenów.

3.3 Charakterystyka projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Rzeki Michałówki, ZN 2.

Granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego doliny rzeki Michałówki zostały pokazane na rysunku studium pt. „Kierunki”. Zachodnią i południową granicę zespołu na terenie gminy Swarzędz, stanowi granica gminy z miastem Poznań i gminą Kleszczewo, od północy - południowa granica istniejących ogródków działkowych, a od wschodu - ul. Michałówka oraz jej kontynuacja - droga gruntowa łącząca Zalasewo z Garbami.

Ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz zakazy, jakie mogą zostać wprowadzone, zostały szczegółowo opisane w pkt. 3.2 tego tomu.

Lasy i łąki w dolinie Michałówki od dawna znane były z wielkiej różnorodności gatunków roślin i zwierząt. W drzewostanie dominuje sosna zwyczajna. Dobrze rozwinięta jest warstwa krzewów, w której rosną czeremcha amerykańska, dereń świdwa, bez czarny i koralowy, a w niższej warstwie, miejscami masowo - różne gatunki z rodzaju jeżyn, w tym m.in. malina właściwa i jeżyna popielica. Bogata jest też warstwa mszysta z najczęściej występującym rokitnikiem pospolitym. Dość monotony drzewostan sosnowy przerywany jest przez zarośla olszowe sąsiadujące z drobnymi dopływami Michałówki. Wzdłuż samej rzeki rozciąga się natomiast różnorodna roślinność łąkowa: wiązówka błotna, ostrożeń błotny, ostrożeń warzywny czy firletka poszarpana.

Bardzo bogaty jest świat zwierząt zamieszkujących tereny doliny Michałówki. Stosunkowo licznie występują tu jeże, lisy, sarny, czy dziki, które najczęściej spotkać można w wilgotnych lasach doliny Michałówki graniczących z rozległymi łąkami. Na łąkach i polach w pobliżu Michałówki oprócz pospolitych i powszechnie znanych skowronków, czy pliszek żółtych, ciągle

jeszcze gniazdują ginące w całym kraju czajki, przepiórki i kuropatwy, a w niektóre lata także derkacze.

W wilgotnych olsach nad Michałówką, już na terenie miasta Poznań oraz gminy Kleszczewo, swoje gniazdo buduje para żurawi. Ponadto w lasach i na łąkach nad Michałówką obserwować można bociany czarne, a także ptaki drapieżne - myszołowy, jastrzębie gołębiarza i krogulce. Z tego powodu zaleca się ograniczyć wpływ działalności człowieka, w tym całkowity zakaz używania sprzętów emitujących hałas - szczególnie w okresie lęgowym rozważyć należy możliwość ograniczonego czasowego dostępu do terenów.

3.4 Charakterystyka zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Remizy śródpolne” ZN 3.

Granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Remizy śródpolne” zostały pokazane na rysunku studium pt. „Kierunki”. Stanowią je: droga z Wierzenicy do miejscowości Kliny, granica gminy Swarzędz z gminą Czerwonak, droga z Wierzonki do Mielna oraz droga z Wierzonki do Wierzenicy.

Ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz zakazy, jakie mogą zostać wprowadzone, zostały szczegółowo opisane w pkt 3.2.

Zadrzewienia śródpolne na terenie otuliny Parku, w okolicach Wierzenicy są wykształcone w postaci remiz o niewielkich powierzchniach - najczęściej o obwodzie 150-200 m. Te niewielkie kępy drzew i krzewów, porastające zagłębienia terenowe lub niewielkie wzniesienia, które nigdy nie były użytkowane rolniczo. Są to albo dawne „oczka” wodne, albo w przypadku stożkowego wzniesienia - cmentarzysko.

W niewielkich rynnach, zbiegających ku dolinie rzeki Głównej, występują największe na tym terenie, poza przyległymi kompleksami leśnymi, zadrzewienia powierzchniowe. Pola są rozdzielone miedzami i drogami z pasami przydrożnymi, na których rosną pojedyncze drzewa i krzewy oraz występują szerokie (20-30 m), zwarte czyżnie o długości kilkuset metrów. Drogom gruntowym i utwardzonym towarzyszą zadrzewienia jedno- i dwurzędowe. Na uwagę zasługuje obustronne nasadzenie, złożone z klonów zwyczajnych, klonów jaworów i dębów szypułkowych, ciągnące się od wsi Wierzonka do Mielna. W okolicy występują też rzędowe nasadzenia z lip drobnolistnych, dębów czerwonych, jesionów wyniosłych i innych.

Skład florystyczny drzewostanów ma charakter półnaturalny. Często jednak, ze względu na niewielką powierzchnię, silny wpływ otaczających upraw, nie kontrolowany wyrąb i brak zabiegów pielęgnacyjnych, przedstawiają one sobą różne postacie degeneracji zbiorowisk leśnych. Łącznie w zadrzewieniach stwierdzono 50 zbiorowisk roślinnych.

Najbardziej zróżnicowany pod względem wchodzących w jego skład fitocenonów jest las porastający wąwóz schodzący ku dolinie rzeki Głównej między Wierzenicą a Wierzonką, którego część obejmuje opisywany zespół „Remizy śródpolne”, a część leży w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina rzeki Głównej. W dolinie tej występuje aż 46 zbiorowisk roślinnych. Wyróżnia się on obecnością min. dobrze zachowanych łągowo-jesionowych oraz nitrofilnego zbiorowiska o charakterze okrajkowym. W niewielkich obszarowo

remizach śródpolnych występuje zaledwie 8-9 fitocenonów. Jednak nawet te drobne wyspy śródpolne są ostojami gatunków leśnych w krajobrazie rolniczym np. gatunków paproci: narecznica krótkoostna, narecznica samcza, orlica pospolita oraz traw: wiechlina gajowa, kostrzewa olbrzymia, kłosownica leśna, kupkówka, perłówka zwisła, trędownik bulwiasty.

Remizy śródpolne są wykształcone głównie na siedlisku gładowym. Strefę kontaktową z otaczającymi polami stanowią zwykle zbiorowiska roślinności zielnej o ruderalnym i okrajowym charakterze oraz zbiorowiska z pokrzywą zwyczajną i perzem właściwym. Bardziej wewnętrzny pas to mniej lub bardziej zwarte czyżnie. Drzewostan omawianych remiz jest bardzo zróżnicowany. Na ogół nie odznacza się dużym zwarcie, wiele drzew jest martwych, część z nich usunięto. Wiek występujących tutaj dębów, osik, wiązów, klonów, świerków, jesionów i gruszy waha się od kilkudziesięciu do ponad stu lat. Warstwa krzewów jest wykształcona w różnym stopniu. Niekiedy są to bardzo zwarte zarośla tarniny, liczne są drzewiaste okazy głogu, często notowano też bez czarny. Runo ma również zróżnicowany charakter: pod okapem drzew i krzewów występują płaty nitrofilnych zbiorowisk okrajowych z pokrzywą zwyczajną, w przejaśnieniach dominują fitocenozy trawiaste.

Zbiorowiska roślin zielnych okolic Wierzenicy są zgrupowane w trzech głównych grupach: fitocenozy o charakterze okrajowym, ruderalnym i odpolnym, których powstanie jest związane z bezpośrednim sąsiedztwem pól uprawnych. Pierwsze z nich są reprezentowane głównie przez płaty z pokrzywą zwyczajną, z czosnaczką pospolitą i świerząbkiem gajowym oraz z przytulią czepną i przetacznikiem bluszczowym. Zespoły ruderalne, których obecność, podobnie jak i zbiorowisk segetalnych, jest wynikiem silnej presji człowieka, nie zajmują dużej powierzchni. Najbardziej są rozpowszechnione wśród nich fitocenozy z mierznicą czarną oraz z łopianem pajęczynowatym. Wśród zbiorowisk, których obecność jest związana ściśle z sąsiadującymi polami uprawnymi, powierzchniowo dominują płaty z perzem właściwym. W większości omawianych zadrzewień występują także fitocenozy z gwiazdnicą pospolitą.

3.5 Charakterystyka otuliny Parku Krajobrazowego „Puszczy Zielonka”.

Park Krajobrazowy „Puszcza Zielonka” wraz z otuliną został powołany na mocy Rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego Nr 5/93 z dnia 20 września 1993 r. Natomiast Plan ochrony Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” ustanowiono rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005 r. (opubl. Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 49, poz.1527). Sejmik Województwa Wielkopolskiego w dniu 30 września 2013 r. przyjął Uchwałę Nr XXXVII/729/13 w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013r., poz. 5744) oraz w dniu 26 września 2016 r. Uchwałę NR XXII/597/16 zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

Północna część obszaru objętego zmianą studium znajduje się w granicach otuliny PKZP, w tym w określonym w planie jego ochrony strefie G - strefa ochrony korytarzy ekologicznych (obszar chronionego krajobrazu).

Granice otuliny oraz podział na strefy i podstrefy funkcjonalno-przestrzenne zgodny z ww. planem ochrony został pokazany na rysunku studium pt. „Kierunki”.

~~Zgodnie z tym Planem, dla otuliny parku, leżącej w granicach gminy Swarzędz, przewiduje się podjęcie następujących działań:~~

- ~~1) zachować wartości kulturowe i przyrodnicze starych i zapomnianych nieparafialnych cmentarzy, poprzez podjęcie działań mających na celu zabezpieczenie tych terenów przed dalszą dewastacją;~~
- ~~2) koordynować działania w zakresie turystyki i rekreacji na terenie parku i otuliny, poprzez podejmowanie wspólnych działań przez służby parku krajobrazowego, nadleśnictwa i samorządy terytorialne;~~
- ~~3) zachować i kształtować zadrzewienia przydrożnych i śródpolnych remiz, poprzez pielęgnację istniejących i zakładanie nowych zadrzewień z wykorzystaniem gatunków rodzimych.~~

Plan ochrony Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” wprowadza również szczegółowe ustalenia dla poszczególnych podstref, z których na terenie gminy Swarzędz występują podstrefa F1, podstrefa F2 i strefa G.

Dla podstrefy F1 wprowadzone zostały ustalenia, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, poprzez:

- 1) stosowanie do ogrzewania budynków opalania paliw ekologicznych;
- 2) nie lokalizowanie w pasie 10 m od granicy lasu żadnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę i pozostawienie tego pasa jako nieużytkowanego, zastrzeżeniem pkt 5.6 tomu „Kierunki”;
- 3) ustalenie linii zabudowy w odległości min. 50 m od linii lasu, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę;
- 4) realizowanie nowych podziałów zgodnie z zasadą: średnia powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500 m², przy jednoczesnym zachowaniu minimalnej powierzchni wyznaczonej działki równej 1500 m²;
- 5) preferowanie wykonywania opracowań planistycznych obejmujących całe jednostki osadnicze;
- 6) nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu;
- 7) wskazanie zasad harmonizowania przestrzeni współczesnej i historycznych wartości kulturowych dla wsi Wierzenica, poprzez wykonanie studium krajobrazu;
- 8) dążenie do utrzymania istniejącego charakteru zabudowy w obrębie strefy;
- 9) powiązanie nowo powstającej zabudowy z istniejącą zabudową wsi i jej układem przestrzennym (np. zachowywać formę jednostronnej ulicówki, wsi owalnicowej itp.);
- 10) nie lokalizowanie obiektów zakłócających harmonię krajobrazu.

Dla podstrefy F2 oprócz ustaleń wymienionych wyżej dla strefy F1 w pkt 1, 2, 3, 5 i 6, ustalono:

- 1) wyznaczenie dodatkowych parkingów na obrzeżach parku;
- 2) dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy;

- 3) pozostawienie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych;
- 4) na nowych terenach ujętych w studiach pod zabudowę utrzymywać średnią wielkość działek 2000 m² oraz minimalną powierzchnię działek 1200 m².

~~Dla strefy G odnoszą się zapisy wyszczególnione dla podstref F1 i F2. Zaleca się na tym obszarze zachowanie i kształtowanie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych remiz.~~

Na terenie strefy G (ochrony korytarzy ekologicznych) wprowadzono następujące działania ochronne oraz sposób ich realizacji:

- 1) Zachowanie wartości kulturowych i przyrodniczych starych i zapomnianych nieparafialnych cmentarzy. Podejmowanie działań mających na celu zabezpieczenie tych terenów przed dalszą dewastacją.
- 2) Koordynacja działań w zakresie turystyki i rekreacji na terenie parku i otuliny. Podejmowanie wspólnych działań przez służby parku krajobrazowego, nadleśnictwa i samorządy terytorialne.
- 3) Zachowanie i kształtowanie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych remiz. Pielęgnacja istniejących i zakładanie nowych zadrzewień z wykorzystaniem gatunków rodzimych.

Ponadto dla strefy G wprowadzona się ustalenie dotyczące stosowania do ogrzewania budynków paliw ekologicznych.

3.6 Charakterystyka obszarów korytarzy ekologicznych

Korytarze ekologiczne zostały pokazane na rysunku studium. Początkiem korytarza ekologicznego na terenie gminy Swarzędz jest obszar wokół Jeziora Swarzędzkiego. Umożliwia on migrację roślin i zwierząt z obszarów na zachód od granic gminy. Częścią, a zarazem kontynuacją tego korytarza - w kierunku północno-wschodnim, jest projektowany obszar Natura 2000 Dolina Cybiny oraz zespół przyrodniczo - krajobrazowy rzeki Głównej ZN 1. Realizacja korytarzy wymagać będzie wykonania przejść nad lub pod ciągami komunikacyjnymi, w celu swobodnego przemieszczania się fauny. W północnej części gminy kontynuację korytarzy stanowić może projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy Remizy Śródpolne.

Świat zwierząt w tej okolicy to fauna wybitnie nizinna, zwłaszcza gatunki leśne. Z ciekawszych wymienić należy: jelenie, daniele, sarny i dziki. Z drapieżników występują między innymi: lisy, borsuki i kuny. Spośród innych ssaków najczęściej spotykane to: królik, jeż, ryjówka, kret. Na uwagę zasługuje ornitofauna, stwierdzona właśnie nad Jezioro Swarzędzkim. Spośród obserwowanych 23 gatunków lęgowych wymienić należy między innymi: trzciniczkę, łyskę, trzciniaaka, kaczkę krzyżówkę i perkoza dwuczubego.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4.1. Obszary objęte ochroną.

Obszary objęte ochroną, z tytułu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały przedstawione w pkt 4 tomu „Uwarunkowania”. Stanowią je obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji konserwatorskiej, zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, zabytkowe cmentarze oraz obiekty wpisane do ewidencji konserwatorskiej, które częściowo pokrywają się z rejestrem zabytków.

Zgodnie z rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w niniejszym studium wyznacza się obszar ochrony konserwatorskiej wsi Wierzenica w granicach pokazanych na rysunku studium pt. „Kierunki”.

4.2. Główne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Podstawowym instrumentem ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze gminy Swarzędz jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.): z mocy której, wszelka działalność inwestycyjna, przebudowa, remont obiektów będących w wykazie, wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Objęcie ww. obszarów przepisami prawa lokalnego (miejscowymi planami), przy stosowaniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej pozwoli na skuteczną ich ochronę.

Wytyczne podane w studium, które należy uwzględnić w miejscowych planach wynikają z przyjęcia następujących zasad, stanowiących o skutecznej ochronie:

- 1) zabezpieczenie śladów przeszłości historycznej regionu, kultury i państwowości polskiej, miejsc występowania materiału archeologicznego (także hipotetycznych) przez przyjmowanie ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub postępowaniach administracyjnych, gwarantujących ich ochronę i dostępność do eksploracji naukowej;
- 2) zachowanie oraz przywrócenie naturalnego otoczenia (krajobrazu lub środowiska) obiektom i zespołom zabytkowym dla wyeksponowania i podkreślenia ich rangi, przez:
 - ograniczenie urbanizacji oraz lokalizacji form obcych, w otoczeniu obiektów i zespołów zabytkowych oraz innych ww., np. zakaz lokalizacji przemysłowych ferm tuczu zwierząt w obszarach wskazanych wyżej, nakaz uwzględnienia w miejscowych planach pasa zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny aktywizacji gospodarczej od otoczenia wsi itd.,
 - wprowadzenie ograniczeń, stosownych zakazów i nakazów w inwestowaniu w otoczeniu ww. obiektów, np. wskazanie zasad kształtowania nowej zabudowy i podporządkowania ich historycznym układom urbanistycznym, jak jednostronna ulicówka, itp. Inne ograniczenia dotyczą np. wysokości dla nowej zabudowy, linii zabudowy, formy zabudowy,
 - uporządkowanie i rewaloryzację istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,

- wskazanie kierunku rozwoju dla obszaru, sprzyjającego utrzymaniu wartościowych obiektów, jak np. propozycja rozwijania funkcji turystycznej;
- 3) adaptacja obiektów na funkcje związane ze współczesnymi potrzebami, jak np. centra obsługi biznesu (ośrodki szkoleniowe), ośrodki rehabilitacyjno - wypoczynkowe; użytkowanie obiektów zgodne z aktualnym zapotrzebowaniem pozwoli znacznie skuteczniej na zachowanie i utrzymanie obiektów.

Dla obszaru ochrony konserwatorskiej wsi Wierzenica, należy opracować plan miejscowy, który będzie ustalać zasady zagospodarowania dla tego obszaru. W planie miejscowym należy zawrzeć ustalenia dotyczące m.in.:

- 1) zachowania kształtów brył budynków, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości i kształtów dachów;
- 2) zachowania rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowania usytuowania głównych wejść do budynków oraz układu otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zachowania materiałów wykończeniowych elewacji budynków.

W odniesieniu do stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz wszelkiej działalności związanej z pracami ziemnymi;
- 2) ochroną obejmuje się otoczenie zawierające wartości widokowo-krajobrazowe grodziska;
- 3) w przypadku planowania jakiegokolwiek działalności należy wystąpić o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W sąsiedztwie pozostałych stanowisk, również istnieje obowiązek uzgadniania i opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkich prac inżynierskich i budowlanych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu, wiążących się z pracami ziemnymi. Uzgodnienie i opiniowanie ma na celu ustalenie, obowiązującego inwestora, zakresu wyprzedzających inwestycję, badań archeologicznych.

5. Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Układ komunikacyjny Gminy Swarzędz

Projektowany układ drogowy gminy Swarzędz opiera się na drogach prowadzących na kierunkach:

- wschód-zachód:
 - 1) droga krajowa nr KDK 92,
 - 2) droga krajowa nr KDK 5,
- północ-południe:
 - 1) projektowana wschodnia obwodnica aglomeracji poznańskiej, (zwana w niektórych dokumentach obwodnicą aglomeracji poznańskiej, IV ramą, I pierścieniem aglomeracji

poznańskiej, czwartą obwodnicą, lub zewnętrznym pierścieniem drogowym bliskiego zasięgu), zwana dalej w niniejszym opracowaniu obwodnicą aglomeracji;

- 2) projektowana obwodnica Swarzędza (zwanej w niektórych dokumentach wschodnią obwodnicą Swarzędza), zwana dalej w niniejszym opracowaniu obwodnicą Swarzędza.

Przebudowa sieci dróg na terenie gminy Swarzędz ma na celu utworzenie sprawnego systemu komunikacji drogowej, obsługującego teren gminy, w celu wzajemnego połączenia terenów o różnym sposobie użytkowania, funkcjonujących niezależnie od układu ponadlokalnego. Modernizacja układu dróg o istotnym znaczeniu dla gospodarki gminy winna przebiegać w kierunku wyznaczenia ich trasy oraz przystosowania do parametrów odpowiadających właściwej, klasie technicznej.

Nowe połączenia komunikacyjne wyznaczone w studium i pokazane na rysunku studium są tylko propozycją, a dokładne przebiegi, oznaczenie odpowiedniej kategorii lub klasy oraz właściwego zarządcę drogi, należy ustalić zgodnie z przepisami.

Przez drogę oznaczoną na rysunku studium pt. „Kierunki”:

- KGP - należy rozumieć drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 40 m;
- KG - należy rozumieć drogę klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 25 m;
- KZ - należy rozumieć drogę klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 20 m;
- KL - należy rozumieć drogę klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15 m;

Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium.

Nowe obiekty przy drogach należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.).

Przy przebudowie istniejących dróg lub budowie nowych, w sąsiedztwie linii energetycznych lub innych urządzeń infrastrukturalnych, ustala się obowiązek uzgodnienia skrzyżowań, z właściwym dysponentem sieci.

Projektowane, na granicy lasu, drogi dojazdowe do posesji muszą odpowiadać wymogom dróg służących do celów przeciwpożarowych (minimalna szerokość 6 m, wraz z posadowieniem hydrantów).

5.1.1. Wymagania dla poszczególnych kategorii dróg

5.1.1.1 Drogi krajowe

Dla drogi KDK 92 przewiduje się realizację następujących inwestycji:

- budowa węzłów drogowych (w ramach obwodnicy aglomeracji poznańskiej oraz obwodnicy Swarzędza)
- przebudowa skrzyżowań (w tym m.in. budowa lub przedłużenie pasów skrętu),
- rozbudowa dotychczasowych i budowa nowych jezdni zbiorczych,
- budowę nowych oraz remonty już istniejących dróg serwisowych, mających na celu obsługę terenów sąsiadujących z KDK 92.

Zastrzeżenia w zakresie drogi krajowej nr KDK 92:

- obsługa komunikacyjna terenów możliwa wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem na wyznaczonych skrzyżowaniach;
- dążyć należy do ograniczania bezpośrednich istniejących włączeń i sprowadzania obsługi na wyznaczone skrzyżowania poprzez budowę dróg obsługujących w celu zachowania warunku minimalnej odległości pomiędzy sąsiednimi skrzyżowaniami;
- dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej;
- przy lokalizowaniu obiektów budowlanych sąsiadujących z ww. drogą należy uwzględnić odległości:
 - 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 50 m dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi,
 - 70 m dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
- przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy kierować się rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.) dla klasy GP oraz zarządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. w sprawie wdrożenia wymagań techniczno-obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa (Dz. U. MI Nr 3, poz. 10).

Dla drogi krajowej nr KDK 5, przewiduje się realizację następujących inwestycji:

- obsługa komunikacyjna terenów możliwa wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem na wyznaczonych skrzyżowaniach;
- dążyć należy do ograniczania bezpośrednich istniejących włączeń i sprowadzania obsługi na wyznaczone skrzyżowania poprzez budowę nowych dróg obsługujących lub remont istniejących, w celu zachowania warunku minimalnej odległości pomiędzy sąsiednimi skrzyżowaniami;
- dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej;

- przy lokalizowaniu obiektów budowlanych sąsiadujących z ww. drogą należy uwzględnić odległości:
 - 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 50 m dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi,
 - 70 m dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
- realizację nowego odcinka drogi wraz ze skrzyżowaniem z obwodnicą Swarzędza, między Janikowem a Kobylnicą w maksymalnej odległości 160,0 m od istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem studium pt. „Kierunki”;
- przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy kierować się rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.) dla klasy GP oraz zarządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. w sprawie wdrożenia wymagań techniczno-obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa (Dz. U. MI Nr 3, poz. 10).

Wszelkie proponowane w studium węzły i skrzyżowania z drogami krajowymi nr KDK 5 i KDK 92 muszą zostać uzgodnione z zarządcą tych dróg (Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu).

5.1.1.2 Drogi wojewódzkie

Wytyczne w zakresie zmiany w obrębie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr KDW 433:

- utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne jak dla dróg klasy G;
- obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak: hałas, drgania i wibracje, zanieczyszczenie powietrza), w tym poza obszarem zabudowanym zachować teren wolny od zabudowy kubaturowej o szerokości minimum 20 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując docelową szerokość jezdni równą 7 m;
- dopuszcza się bezpośrednie włączenia do drogi wojewódzkiej z miejsc obsługi uczestników ruchu drogowego (szczegółowe rozwiązania komunikacyjne włączeń do drogi wojewódzkiej - np. budowa dodatkowych pasów ruchu - będą uzgadniane przez zarząd drogi na etapie dokumentacji budowlanej);
- regulacja granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi;
- ustalić rezerwy terenu na rozbudowę skrzyżowań,
- nie wyraża się zgody na lokalizację parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej,
- podziały geodezyjne powinny spełniać wyżej wymienione warunki odnośnie drogi wojewódzkiej nr 433 i winny nie generować bezpośrednich nowych zjazdów na drogę wojewódzką,

- należy ustalić linie rozgraniczające, wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym, na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym jedynie na odcinkach o przekroju ulicznym, lecz poza jezdnią; w obrębie jezdni można projektować lokalizację infrastruktury celem przejścia poprzecznego, a w pasie drogowym celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń;
- przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy kierować się zarządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. w sprawie wdrożenia wymagań techniczno-obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa (Dz. U. MI Nr 3, poz. 10).
- Po realizacji projektowanej obwodnicy Swarzędza, dla odcinka drogi wojewódzkiej między miejscowością Garby a Swarzędzem, istnieje możliwość obniżenia kategorii wskazanej wyżej drogi.

5.1.1.3 Drogi powiatowe

Wytyczne w zakresie dróg powiatowych:

- dla dróg powiatowych obiekty budowlane należy lokalizować w odległościach:
 - minimum 8 m od krawędzi jezdni - na terenie zabudowy miast i wsi,
 - minimum 20 m od krawędzi jezdni - poza terenem zabudowy;
- przy lokalizacji zjazdów i skrzyżowań z drogą powiatową należy uwzględnić zapewnienie wymaganego pola widoczności zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.) oraz prawidłowe odwodnienie korpusu drogi,
- wzdłuż istniejących pasów drogowych należy zapewnić teren niezbędny dla celów budowy, przebudowy i remontu dróg o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg terenu przyległego przed wzajemnym, niekorzystnym oddziaływaniem,
- obsługę komunikacyjną terenów przyległych do istniejących dróg powiatowych należy zapewnić poprzez sieć dróg gminnych lub wewnętrznych, wyjątkowo dopuszcza się lokalizację zjazdów na drogę powiatową w przypadku zabudowy plombowej lub braku możliwości wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej,
- włączenie nowej drogi gminnej lub wewnętrznej do drogi powiatowej powinno być zaprojektowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
- na działkach należy zapewnić wystarczającą ilość miejsc parkingowych dla samochodów, nie dopuszcza się możliwości lokalizacji parkingów dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej,
- urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować poza pasem drogowym; proponuje się rezerwację pasa terenu obejmującego istniejące uzbrojenie wzdłuż pasa drogi powiatowej na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. W pasie tym dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury komunikacyjnej,

- należy zapewnić w miejscach planowanej zabudowy i obiektów generujących wzmożony ruch pieszych ciągów komunikacji pieszej wzdłuż drogi powiatowej (budowa lub remont chodników).

Ponadto dla wszystkich rodzajów dróg dopuszcza się zmianę ich kategorii, jeżeli zostanie to wskazane w opracowaniu nadrzędnym, w tym w planie zagospodarowania województwa wielkopolskiego.

5.1.2. Koncepcja przebiegu obwodnic.

5.1.2.1. Przebieg obwodnicy aglomeracji poznańskiej.

Celem ustalenia przebiegu obwodnicy aglomeracji poznańskiej na odcinku północno-wschodnim, w tym przez gminę Swarzędz, jest umożliwienie połączenia pomiędzy drogami krajowymi nr KDK 11, KDK 5, KDK 92, drogą wojewódzką nr KDW 196 oraz autostradą A2 z ominięciem centrum miasta Poznania. Bardzo istotna dla prawidłowego funkcjonowania obwodnicy jest lokalizacja węzła „Paczkowo” na skrzyżowaniu z drogą krajową nr KDK 92.

Na pierścień obwodnicy aglomeracji składają się istniejące lub projektowane drogi o różnej klasie technicznej.

W gminie Swarzędz obwodnica aglomeracji projektowana jest jako droga o docelowej klasie G, o przekroju 1x2 pasy.

Proponowany przebieg na terenie gminy Swarzędz rozpoczyna się w Paczkowie, gdzie droga będzie przebiegać w odległości ok. 650 m równoległe do drogi powiatowej nr 2439P. W miejscu skrzyżowania z drogą KDK 92 planowany jest węzeł „Paczkowo”.

Po zrealizowaniu węzła „Paczkowo” likwidacji ulegnie istniejące skrzyżowanie drogi krajowej KDK 92 z drogą powiatową KDP 2439P Trzek-Paczkowo-Biskupice.

Dalej obwodnica będzie biegła na północ, od zabudowań Sarbinowa przebiega w odległości ok. 500 m na zachód. Mijając w odległości ok. 450 m, zabudowania osady Święcinek, droga przekracza dolinę Cybiny i niewielki fragment Jeziora Uzarzewskiego. Zabudowania miejscowości Uzarzewo korytarz obwodnicy mija po wschodniej stronie miejscowości, w odległości ok. 200 m i dalej skręca w kierunku północno-zachodnim przekraczając tory kolejowe i przecinając drogą krajową KDK 5. Dalej, obwodnica będzie przebiegać przez tereny leśne, dolinę Głównej, dotrze do zabudowań Wierzonki. W Wierzonce i dalej do granicy z gminą Czerwonak będzie prowadzona po śladzie istniejącej drogi powiatowej nr 2408P.

W całym przebiegu obwodnicy, na terenie gminy Swarzędz, planowane są skrzyżowania umożliwiające połączenie dróg zbiorczych i lokalnych.

Jeżeli zaistnieje taka konieczność, dopuszcza się inny przebieg obwodnicy aglomeracji aniżeli opisany wyżej i pokazany na rysunku studium pt. „Kierunki”, tym samym uznaje się go za zgodny z ustaleniami niniejszego studium. Dotyczy to szczególnie miejsca krzyżowania się obwodnicy z obszarem Natura 2000 Dolina Cybiny.

5.1.2.2. Przebieg obwodnicy Swarzędza

Obwodnica Swarzędza projektowana jest jako droga o przekroju 1x2 pasy, o docelowej klasie: droga główna, G. Obwodnica Swarzędza została podzielona na odcinki:

I odcinek obwodnicy Swarzędza: na południe od drogi krajowej nr 92

Od granicy gminy do pętli autobusowej w Garbach przebieg I odcinka projektowanej obwodnicy pokrywa się z dotychczasowym przebiegiem drogi wojewódzkiej nr KDW 433. Zakłada się modernizację tego odcinka drogi do standardów odpowiadających klasie G.

W dalszym przebiegu droga omija po wschodniej stronie miejscowości: Garby i Zalasewo, przecina linię energetyczną, zbliżając się od zachodu do Kruszewni. Kolejny odcinek obwodnicy to połączenie między ulicami Średzką a Rabowicką. Tutaj droga ta może biec wariantowo:

1. wariant: wykorzystuje ul. Olszynową, jako drogę klasy KG,
2. wariant: poprzez nowoprojektowaną drogę KG, wyznaczoną na północ od ul. Olszynowej.

Dalej przez nowoprojektowaną drogę, wyznaczoną w odległości ok. 130 m od zabudowań Rabowic do ul. Bliskiej. Od ul. Bliskiej do drogi krajowej nr KDK 92 projektowana obwodnica przecina, na odcinku ok. 140 m, teren gminy Kostrzyn.

Dalej, obwodnica biegnie wiaduktem nad linią kolejową Berlin - Warszawa, do węzła na drodze krajowej nr 92, który zlokalizowany byłby po północnej stronie tej drogi.

II odcinek obwodnicy Swarzędza: pomiędzy drogami krajowymi nr 92 i nr 5

Za skrzyżowaniem z drogą krajową nr 92 po około 350,00 m obwodnica skręca na zachód i biegnie prawie równoległe do tej drogi aż do skrzyżowania z drogą powiatową nr KDP 2436P - ul. Łowęcińska. Dalszy przebieg obwodnicy proponuje się po zachodniej stronie ul. Ziemowita aż do skrzyżowania z ul. Pszenną i kolejnego skrzyżowania z ul. Swarzędzką częściowo po śladzie ul. Sołeckiej. Przechodząc w sąsiedztwie istniejącego cmentarza, po jego wschodniej stronie, przecina dolinę Cybiny, by na północnym brzegu rzeki, wejść w ślad ul. Darniowej. Następnie projektowana droga przecina ul. Katarzyńską w Gruszczynie, w odległości ok. 220 m od Pl. Gruszczyńskiego oraz ul. Swarzędzką. Później, częściowo po śladzie ul. Okrężnej dochodzi do drogi krajowej nr KDK 5, wcześniej przecinając szlak kolejowy. Dla prawidłowego, bezkolizyjnego rozwiązania skrzyżowania projektowanej obwodnicy z drogą wojewódzką KDW 194 przewiduje się przesunięcie drogi krajowej w kierunku północnym, o ok. 140 m i realizację węzła drogowego, zgodnie z rysunkiem studium, pt. „Kierunki”. Generalnie, dopuszcza się różne warianty połączenia obwodnicy Swarzędza z drogą krajową KDK 5, w tym poprzez:

- realizację skrzyżowania dwupoziomowego obwodnicy z istniejącym przebiegiem drogi krajowej,
- korektę istniejącej drogi krajowej i włączenie obwodnicy w nowy przebieg.

Na całej długości obwodnicy Swarzędza przewiduje się skrzyżowania typu prostego. Uwzględnia się wydzielenie dodatkowych pasów prawo- i lewoskrętu.

Układ ważniejszych istniejących i projektowanych dróg, oznaczonych na rysunku studium pt. „Kierunki”: KGP, KG, KZ, KL, został pokazany na rysunku studium pt. „Kierunki”.

Jeżeli zaistnieje taka konieczność, dopuszcza się inny przebieg obwodnicy Swarzędza aniżeli opisany wyżej i pokazany na rysunku studium pt. „Kierunki”, tym samym uznaje się go za zgodny w ustaleniami niniejszego studium. Dotyczy to szczególnie miejsca krzyżowania się obwodnicy z obszarem Natura 2000 Dolina Cybiny.

5.1.3. Koncepcja przebiegu szynobusu

Na terenie gminy Swarzędz wyznacza się trasę szynobusu, który ma na celu połączenie terenów położonych w Jasiniu z węzłem Franowo w Poznaniu. Pojazd będzie korzystał z istniejących i projektowanych torów kolejowych i tramwajowych. Dla realizacji trasy szynobusu należy zarezerwować pas terenu o szerokości min. 4,50 m. Na rysunku studium zaznaczono projektowaną trasę szynobusu, jednak ostateczny przebieg zostanie ustalony na etapie projektu budowlanego.

Projektuje się, że szynobus będzie rozpoczynał swój bieg przy ulicy Rabowickiej na terenach AG, dalej planuje się jego trasę na południe - wzdłuż ulicy Białowieskiej, aż do skrzyżowania z ulicą Spółdzielczą i dalej wzdłuż tej ulicy na zachód. Po przecięciu ulicy Kórnickiej trasa szynobusu będzie prowadziła wzdłuż ulicy Transportowej do skrzyżowania z ulicą Rivoliego, następnie wzdłuż tej ulicy na północ oraz na granicy terenów mieszkaniowych z leśnymi aż do granicy z miastem Poznań.

W alternatywnym przebiegu trasy szynobusu zakłada się, że będzie on skręcać na zachód już w ulicę Rzepakową, a następnie za ulicą Austrijacką będzie dochodzić do ulicy Kórnickiej. Po jej przecięciu wzdłuż granicy miasta Swarzędza trasa szynobusu dojdzie do ulicy Planetarnej, a następnie wzdłuż tej ulicy i jej planowanego przedłużenia dochodzić będzie do ulicy Transportowej. Na dalszym odcinku trasa wróci na pierwotny przebieg wzdłuż ulicy Transportowej, Rivoliego oraz wzdłuż granicy terenów mieszkaniowych i leśnych aż do granicy z miastem Poznaniem.

Dopuszcza się inne alternatywne przebiegi szynobusu, przy zachowaniu przepisów prawa.

5.1.4. Ścieżki rowerowe

Na terenie gminy Swarzędz proponuje się wyznaczenie nowych ścieżek rowerowych:

1. wzdłuż jeziora Swarzędzkiego: ul. Strzelecką, Św. Marcina, Z. Grudzińskiego, z pętlą przez Plac Niezłomnych do Rynku i dalej Zamkową, wzdłuż os. Czwartaków i Kościuszkowców, ul. Swarzędzką i dalej w Gruszczynie droga ta łączyłaby się z istniejącą trasą Euro Velo nr 2;
2. w pasach zieleni urządzonej lub izolacyjnej towarzyszących istniejącym ciekom wodnym, oznaczonych na rysunku studium pt. „Kierunki”, symbolami ZP i ZI;
3. dopuszcza się w liniach rozgraniczających nowych dróg wyznaczenie pasa terenu dla lokalizacji ścieżki rowerowej; również przy przebudowie istniejących ciągów komunikacyjnych wskazana jest lokalizacja ścieżek rowerowych.

Utrzymuje się przebieg istniejących szlaków rowerowych, wymienionych w tomie I pt. „Uwarunkowania”, pkt 13.1.1.

Uznaje się za zgodne ze studium wyznaczenie ścieżek rowerowych w przebiegu innym, aniżeli wymienione wyżej i pokazane na rysunku Studium, pt. „Kierunki”.

5.2. Kierunki rozwoju sieci wodociągowej

Kierunki rozwoju sieci wodociągowej zostały opracowane w oparciu o „Koncepcję zwodociągowania gminy Swarzędz”. Gmina jest zwodociągowana w około 95%. Z tego powodu kierunki jej rozwoju w tym zakresie będą dotyczyć przede wszystkim zwiększenia zdolności produkcyjnej ujęcia w Gortatowie oraz systematycznej rozbudowy sieci wodociągowej (z eliminacją lokalnych stacji wodociągowych). Kolejne konieczne działania, które należy podjąć dotyczą poprawy stanu urządzeń stacji wodociągowych.

Zapotrzebowanie wody dla miejscowości przewidzianych dla zaopatrzenia w wodę z Gortatowa zostało przedstawione w tabeli 21. Ujęcia wody muszą być objęte szczególną ochroną.

Tabela 21 - Zapotrzebowanie wody z ujęcia w Gortatowie.

| Okres | Q max.d | | Q max.h |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | m ³ /d | m ³ /h | m ³ /h |
| Perspektywa | 1.705 | 71 | 125 |
| Kierunek | 2.376 | 99 | 150 |

Z powyższych obliczeń wynika, iż stacja wodociągowa powinna mieć wydajność 100 m³/h (2.400 m³/dobę), a wydajność pomp II^o powinna wynosić 150 m³/h.

Obecnie stan urządzeń stacji jest dobry, co wynika z przeprowadzanej na bieżąco konserwacji. Mimo to wymagana jest przebudowa stacji wodociągowej, która powinna obejmować:

- wywiercenie nowych studni wraz z podłączeniem do sieci,
- instalację nowych urządzeń (m.in.: filtrów, mieszaczy, pomp II^o, chloratorów, sprężarek),
- budowę zbiorników wody, osadników, instalacji hydraulicznej, instalacji elektrycznej i automatyki,
- demontaż starych urządzeń,
- inwestycje nie wymienione, konieczne dla rozwoju sieci mającego na celu zapewnienie wysokiego poziomu zaopatrzenia ludności w wodę.

Przewiduje się pozostawienie na terenie gminy dwóch ujęć:

- Gruszczyn,
- Gortatowo.

W liniach rozgraniczających wszystkich ulic pozbawionych wodociągu, należy zarezerwować miejsce dla przewodów o średnicach 100 - 200 mm. Dopuszcza się wyznaczenie wzdłuż dróg publicznych tzw. pasów technicznych, na obszarze których będą realizowane sieci wodociągowe.

5.3 Kierunki rozwoju sieci kanalizacyjnej

Kierunki rozwoju sieci kanalizacyjnej zostały opracowane w oparciu o „Koncepcję programowo-przestrzenną kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie miasta i gminy Swarzędz”.

5.3.1 Kanalizacja sanitarna

Sposób rozwiązania gospodarki ściekowej gminy Swarzędz rozpatrywano przy uwzględnieniu ścieków bytowo-gospodarczych z gminy Pobiedziska. Zakłada się kierowanie ścieków z gminy Pobiedziska do Uzarzewa, a następnie przetłaczanie ich do kolektora Koziegłowy, który ma również przyjmować ścieki z północnej części gminy Swarzędz. Południowa część gminy ma odprowadzać ścieki kolektorem „Swarzędz - Południe” do kanalizacji w Swarzędzu i dalej kolektorem „Swarzędzkim” na oczyszczalnię ścieków w Koziegłowach.

W przewidzianej do realizacji koncepcji założono m.in., że:

- system sieci kanalizacyjnych zostanie rozbudowany tak, by można do niego podłączyć praktycznie wszystkie istniejące i projektowane obiekty. Te obiekty, które z przyczyn techniczno-ekonomicznych nie będą mogły zostać podłączone do sieci, zostaną wyposażone w oczyszczalnie przydomowe lub szczelne zbiorniki bezodpływowe,
- projektowane kanały sanitarne obejmować będą zabudowę zlokalizowaną wzdłuż istniejących ulic oraz tę, która wynika z opracowywanych i obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego oraz koncepcji układu komunikacyjnego gminy Swarzędz,
- na rozpatrywanym terenie zostaną zlikwidowane obiekty służące do oczyszczania i podczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych, których funkcjonowanie w docelowym układzie nie będzie konieczne,
- istniejące wyloty do cieków oraz do gruntu zostaną zlikwidowane, a odpowiednie kanały sanitarne włączone do projektowanych sieci,
- istniejąca w centrum miasta Swarzędz kanalizacja ogólnospławna będzie docelowo pełniła funkcję kanalizacji deszczowej,
- wszystkie większe zakłady i obiekty zostaną wyposażone w urządzenia do pomiaru ilości odprowadzanych do kanalizacji ścieków oraz punkty kontrolne, w których będzie można prowadzić kontrolę jakości odprowadzanych ścieków,
- nie będzie dopuszczalne bezpośrednie doprowadzanie ścieków nie odpowiadających normom jakościowym do kanalizacji,
- niedopuszczalne będzie odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych,
- docelowo zostanie opracowany i wdrożony system określający m.in. zasady włączania odbiorców do kanalizacji, opłaty za ścieki, zasady korzystania z kanalizacji,
- zasady eksploataowania systemu po wybudowaniu kanalizacji będą regulowane w umowach podpisanych pomiędzy zainteresowanymi stronami (firmą AQUANET, miastami Swarzędz i Pobiedziska).

Przewiduje się wykonanie docelowo systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym, w systemie centralistycznym (z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni w Koziegłowach). System będzie logiczną kontynuacją istniejącego lub będącego w fazie projektowania systemu odprowadzania ścieków.

Do realizacji przewiduje się m.in.:

- przyłącza kanalizacyjne,
- kanały grawitacyjne,
- przepompownie ścieków,
- rurociągi tłoczne,
- przydomowe przepompownie ścieków,
- oczyszczalnie przydomowe.

Na terenie Wierzenicy projektuje się przydomowe oczyszczalnie ścieków. W liniach rozgraniczających ulic należy zarezerwować miejsce dla przewodów kanalizacyjnych ujętych w ww. koncepcji.

Dla całej gminy Swarzędz zaleca się uruchomienie terenów pod inwestycje po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej. W szczególnych przypadkach dopuszcza się stosowanie biologicznych oczyszczalni ścieków. O możliwości ich zastosowania będą rozstrzygały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po dokonaniu odpowiednich analiz.

5.3.2 Kanalizacja deszczowa

Przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w mieście Swarzędz oraz budowę nowej sieci kanalizacji deszczowej na terenach przewidzianych do zainwestowania (m.in. w Zalasewie, Gortatowie, Gruszczyń). Nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej w miejscowości Garby.

Rozbudowa kanalizacji deszczowej w Swarzędzu polegać będzie na wybudowaniu kanałów deszczowych w istniejących i projektowanych ulicach, które nie mają dotychczas sieci kanalizacji deszczowej. Odbiornikiem ścieków będą istniejące kanały deszczowe. Istniejąca sieć kanalizacji ogólnospławnej w centralnej części Swarzędza wykorzystana zostanie na kanalizację deszczową. Odbiornikiem ścieków będzie jezioro Swarzędzkie, rowy i ciekły będące dopływami jeziora Swarzędzkiego, rzeka Cybina poniżej jeziora Swarzędzkiego oraz rowy melioracyjne dopływające do rzeki Michałówki.

W pozostałych miejscowościach objętych opracowaniem (Zalasewo, Gortatowo, Gruszczyń, Łowęcín) projektuje się sieć kanalizacji deszczowej do najbliższych odbiorników. Na każdym wylocie zaprojektowano separatory.

Do wykonania przewiduje się m.in.:

- kanały grawitacyjne deszczowe,
- separatory wraz z urządzeniami podczyszczającymi (piaskowniki).

5.4 Kierunki rozwoju sieci energetycznej

5.4.1 Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Czerwonak - Pątnów należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenów o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii w obu kierunkach). Wzdłuż tej linii obowiązują następujące ustalenia:

- zabrania się lokalizować budynki mieszkalne i inne (zwłaszcza szpitale, internaty, żłobki, przedszkola itp.), przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,
- dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów prawa. W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów i zagospodarowania tego terenu z właścicielem przedmiotowej linii.

Dopuszcza się ewentualną przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Czerwonak - Pątnów na linię o napięciu 400 kV, względnie na linię wielotorową, wielo napięciową.

5.4.2 Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

W zakresie rozwoju elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej w gminie Swarzędz należy kierować się następującymi ustaleniami:

- utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych,
- w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą elektryczno-energetyczną dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń elektroenergetycznych na drodze usunięcia kolizji tj. kosztem i staraniem podmiotów wnioskujących, na podstawie warunków technicznych uzyskanych od właściciela sieci,
- przyłączenie nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej nastąpi na podstawie: warunków przyłączenia, które określi dystrybutor sieci na wniosek zainteresowanego podmiotu i umowy o przyłączenie do sieci,
- zasady rozwoju sieci na konkretnym terenie określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w porozumieniu z dystrybutorem sieci.

W zakresie sieci WN-110 kV ustala się:

- postanowienia ogólne:
 - a) pod linią nie mogą być umieszczone kominy,
 - b) pokrycie dachowe budynków w strefie skrzyżowania z linią powinno być niepalne,
 - c) ewentualna roślinność przewidywana na terenie pod linią nie może przekroczyć wysokości 2 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,

przy odległości mniejszej od 14,5 m od najbliższego przewodu linii do projektowanego obiektu, może wystąpić pole elektryczne o natężeniu przekraczającym 1kV/m przy pomiarze na wysokości 2,0 m. Jest to wartość graniczna natężenia pola elektrycznego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Gdy zatem odległość pozioma 14,5 m od skrajnego najbliższego przewodu linii 110kV nie zostanie zachowana, po wybudowaniu obiektu zajdzie konieczność wykonania pomiarów natężenia pola elektrycznego kosztem i staraniem Inwestora obiektu,

- w celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie linii energetycznej, należy uwzględnić lokalizację obiektu względem takiej linii, spełniającą wymogi Polskich Norm, w tym PN-E-05100-1:1998 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa” (rozporządzenie wycofane bez zastąpienia) oraz innych przepisów prawa, a w szczególności:

a) odległość pionowa przewodu linii przy największym zwisie normalnym od powierzchni drogi powinna wynosić, co najmniej:

- 7,75 m-dla linii WN 110 kV
- 7,10 m-dla linii SN 15 kV
- 6,0 m - dla linii nN

b) odległość pomiędzy częścią przyziemną słupa, a granicą pasa drogowego powinna wynosić, co najmniej 5,0 m;

c) kąt skrzyżowania linii z drogą powinien być nie mniejszy niż 30°;

d) na skrzyżowaniu z autostradą, drogą szybkiego ruchu lub drogą ekspresową linia WN i SN powinna posiadać 3° obostrzenia;

e) na skrzyżowaniu z drogą krajową i miejską linia WN i SN powinna posiadać 2° obostrzenia, a linia nN 1° obostrzenia (lub 0° dla przewodów w izolacji i naprężeniem zmniejszonym);

f) odległość pionowa przewodów w największym zwisie normalnym od łatwo dostępnych części budynku powinna wynosić, co najmniej:

- 5,75 m-dla linii WN 110 kV
- 5,10 m-dla linii SN 15 kV
- 2,5 m w kierunku pionowym w górę i 1,5 m w kierunku pionowym w dół- dla linii nN

g) odległość pionowa przewodów w największym zwisie normalnym od trudno dostępnych części budynku powinna wynosić, co najmniej:

- 4,25 m-dla linii WN 110kV
- 3,60 m-dla linii SN 15 kV
- 1,0 m -dla linii nN

h) odległość pozioma przewodów od każdej łatwo dostępnej części budynku (w przypadku zbliżenia budynku do linii, a nie skrzyżowania) powinna wynosić, co najmniej:

- 4,5 m-dla linii WN 110kV
- 3,6 m-dla linii SN 15 kV

- 1,5 m -dla linii nN
 - i) nie należy sytuować budynków w strefie zbliżeń ze słupami linii o napięciu wyższym niż 1 kV;
 - j) na skrzyżowaniu z budynkiem linia WN i SN powinna posiadać 2° obostrzenia, a linia nN 1° obostrzenia (lub 0° dla przewodów w izolacji i naprężeniem zmniejszonym);
 - k) nie zaleca się krzyżowania parkingu z linią napowietrzną WN 110 kV; na skrzyżowaniu z parkingiem linia SN powinna posiadać 2° obostrzenia, a linia nN 1° obostrzenia (lub 0° dla przewodów w izolacji i naprężeniem zmniejszonym);
- Wymogi podane w punkcie od f) do j) nie mają zastosowania w odniesieniu do stacji paliw płynnych oraz budynków, urządzeń technologicznych i magazynów zawierających materiały wybuchowe lub ze strefami zagrożonymi wybuchem. Budowa takich obiektów w pobliżu linii podlega odrębnym ustaleniom.
- Wszystkie obiekty przewidywane do budowy lub modernizacji w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z liniami elektroenergetycznymi podlegają pisemnemu uzgodnieniu z ENEA Operator.
- Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. (Dz. U Nr 47, poz.401) w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych - § 55, nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów mniejszej niż:
- 15,0 m-dla linii WN 110 kV
 - 5,0 m-dla linii SN 15 kV
 - 3,0 m -dla linii nN

W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub innych urządzeń załadowczo-wyładowczych zachować należy odległość, o której mowa powyżej, mierzoną od najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.

Jeżeli zachodzi potrzeba wykonania w pobliżu linii napowietrznych (w odległościach mniejszych od wyżej podanych) robót budowlanych przy użyciu maszyn lub innych urządzeń technicznych, należy uzgodnić bezpieczne warunki pracy z użytkownikiem linii. Praca powinna odbywać się za odpłatnością pod nadzorem ENEA Operator lub podmiotu wskazanego przez ENEA Operator. Nie wyklucza się konieczności wyłączenia linii na koszt Inwestora.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii.

W miejscowych planach należy wyznaczać niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz należy rezerwować: odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN), miejsca w liniach rozgraniczających ulic na cele prowadzenia sieci elektroenergetycznych. Dla nowych obszarów wymagających dostawy energii elektrycznej (w szczególności osiedli mieszkaniowych) należy wyznaczać działki pod budowę stacji transformatorowych z

uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedli. Grunty, na których będzie przewidziana lokalizacja stacji transformatorowych kubaturowych mających pozostać na majątku ENEA Operator, powinny być wydzielone w postaci samodzielnych działek o powierzchni 50-60 m² przygotowanych do notarialnego przejęcia przez gestora sieci.

5.5 Sieć gazownicza

5.5.1 Kierunki rozwoju sieci gazowniczej

Kierunki rozwoju sieci gazowniczej zostały opracowane w oparciu o „Plan rozwoju PGNiG S.A. na lata 2003-2006 oraz projekt „Planu Rozwoju Operatora Gazociągów Przesyłowych „Gaz System” Sp. z o.o. na lata 2006 - 2008”. Dokumenty te nie zakładają rozbudowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia na terenie gminy Swarzędz. W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami (przyszłym użytkownikiem gazu, dostawcą gazu i firmą świadczącą usługę transportu gazu). Techniczne warunki rozwoju systemu przesyłowego określone są przez Operatora Gazociągów Przesyłowych „Gaz - System” Sp. z o.o. w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz przez potencjalnych klientów i ich dostawców gazu (każda zmiana nazwy dystrybutora sieci nie powoduje utraty ważności ustaleń studium, wówczas należy przyjąć aktualną nazwę podmiotu).

Na obszarze gminy Swarzędz dopuszcza się realizację nowej infrastruktury technicznej związanej z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego. W ramach ww. infrastruktury rozumie się w szczególności:

- otwory wiertnicze wraz ze strefami ochronnymi w celu eksploatacji złoża,
- korytarze techniczne dla gazociągu przyłączeniowego oraz rurociągów technologicznych łączących odwierty eksploatacyjne z zakładem górniczym.

Na rysunku studium pokazano lokalizację otworów wiertniczych oraz przebieg korytarzy technicznych. Dopuszcza się ich zmiany przy zachowaniu przepisów prawa.

5.5.2 Istniejąca sieć gazownicza

Przez teren gminy przebiegają następujące sieci gazowe wysokiego ciśnienia:

- gazociąg w/c DN500 relacji Śrem - Poznań, wybudowany w 1972 r.,
- gazociąg w/c DN300 odb. Poznań I, wybudowany w 1973 r.,
- gazociąg w/c DN300 odb. Poznań II, wybudowany w 1985 r.,
- gazociąg w/c DN100 odb. Łowęcin, wybudowany w 1996 r.,
- gazociąg w/c DN150 odb. Zalasewo, wybudowany w 1992 r.,
- gazociąg w/c DN 150 odgałęzienie do Gniezna, wybudowany w 1975 r.,

- gazociąg w/c DN 100/150 odgałęzienie do Wrześni, wybudowany w 1989 r.,
- stacja gazowa wysokiego ciśnienia w m. Łowęcín o przepustowości $Q=3200 \text{ nm}^3/\text{h}$ (rok budowy 1995),
- stacja gazowa wysokiego ciśnienia w m. Zalasewo o przepustowości $Q=20\ 000 \text{ nm}^3/\text{h}$ (rok budowy 2000).

Lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowych wysokiego ciśnienia powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach prawa, według których sieć została wybudowana. W związku z powyższym lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej wysokiego ciśnienia, dla której pozwolenie na budowę wydano:

- przed 10.08.1989 r. powinna być zgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Górnictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 21 poz. 94 z 1978 r.) oraz z normami branżowymi BN-71/8976-31 oraz BN-80/8976-31,
- przed 21.12.1995 r. powinna być zgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Przemysłu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 45 poz. 243 z 1989 r.),
- przed 12.12.2001 r. powinna być zgodna z przepisami Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 poz. 686 z 1995 r.).

Wynika z nich, że maksymalne odległości podstawowe obiektów budowlanych od przedmiotowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia wynoszą odpowiednio:

- dla gazociągu w/c DN 500 relacji Śrem - Poznań - 65 m na stronę od jego osi,
- dla gazociągu w/c DN 300 odb. Poznań I - **15 m** na stronę od jego osi (**zmniejszona maksymalna szerokość strefy kontrolowanej**),
- dla gazociągu w/c DN 300 odb. Poznań II - **15 m** na stronę od jego osi (**zmniejszona maksymalna szerokość strefy kontrolowanej**),
- dla gazociągu w/c DN 100 odb. Łowęcín - 35 m na stronę od jego osi,
- dla gazociągu w/c DN 150 odb. Zalasewo - 35 m na stronę od jego osi,
- dla gazociągu w/c DN 150 odgałęzienie do Gniezna - 15 m na stronę od jego osi,
- dla gazociągu w/c DN 100/150 odgałęzienie do Wrześni - 15 m na stronę od jego osi,
- dla stacji gazowej położonej w m. Łowęcín - 35 m na stronę od granicy terenu stacji,
- dla stacji gazowej położonej w m. Zalasewo - 35 m na stronę od granicy terenu stacji.

Dla niektórych odcinków gazociągów w/c mogą mieć zastosowanie zmniejszone odległości podstawowe. Będą one rozpatrywane szczegółowo na etapie uzgadniania i opiniowania planów lokalizacji obiektów budowlanych względem ww. gazociągów.

W przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż podana powyżej, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w ww. odległości u dysponenta sieci oraz konieczność ścisłego nadzoru przedstawiciela dysponenta nad pracami budowlanymi w strefie.

W obszarze objętym zmianą studium lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 04.06.2013 r. poz. 640).

W związku z powyższym wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z w/w Rozporządzenia jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej możemy lokalizować względem gazociągu w odległościach nie mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej, natomiast obiekty których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej możemy lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia.

5.6 Kierunki rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej

Na terenie gminy Swarzędz dopuszcza się:

- lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile są one zgodne z przepisami prawa, w szczególności lokalizację sieci telekomunikacyjnej zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej;
- realizację zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego, połączonego z systemami sieci internetowych: wojewódzkim i krajowym;
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami są:

- tereny dróg i placów lokalnych - gminnych;
- tereny istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń, w tymi sieci infrastruktury technicznej:
 - elektroenergetycznej,
 - wodociągowej, w tym ujęcia wody,
 - kanalizacyjnej,
 - gazowej,
 - teletechnicznej;
- teren gminnego składowiska odpadów w Rabowicach;

- tereny istniejących i planowanych obiektów urzędów, administracji, szkół publicznych, przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia, itd., zgodnie z art. 6 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz tereny istniejących i planowanych obiektów dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;
- istniejące oraz planowane cmentarze.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

▪ **tereny układu dróg o znaczeniu ponadlokalnym:**

- droga krajowa: KDK 92 Poznań - Warszawa,
- projektowana obwodnica aglomeracji, która poprzez odcinki dróg różnych kategorii łączy ze sobą podstawowe ośrodki osadnicze, realizacja - w formie pierścienia - zewnętrznej obwodnicy drogowej Poznania, która zapewni połączenie pomiędzy gminami położonymi wokół miasta oraz przejmie ruch tranzytowy; część wschodnią obwodnicy planuje się jako drogę ekspresową (S), pozostałą część jako drogę główną (G),
- droga krajowa nr KDK 5 Bydgoszcz - Gniezno - Poznań - Leszno - Wrocław, dla której planuje się modernizację i dostosowanie do klasy drogi ekspresowej (S) - przebieg poza granicami gminy Swarzędz,
- droga wojewódzka nr 433 Swarzędz - Tulce - Gądky, dla której planuje się dostosowanie do klasy drogi głównej (G) lub zbiorczej (Z);

Układ ww. dróg został pokazany na rysunku studium, pt. „Kierunki”.

▪ **tereny linii kolejowych**

- linia międzynarodowa E-20 Kunowice - Poznań - Warszawa, modernizacja do prędkości eksploatacyjnej pociągów 160 km/h (docelowo 250 km/h) podstawowej linii, mającej zasadnicze znaczenie dla powiązań międzynarodowych: E20 Kunowice Poznań Warszawa Terespol (w trakcie modernizacji), linia ta jest linią AGC, czyli objętą umową o międzynarodowych połączeniach sieci kolejowych,
- modernizacja linii AGTC Poznań - Gniezno - Toruń - Łąwa (objętej międzynarodową umową o przewozach transportem kombinowanym) do prędkości 120 km/h,

▪ **trasy rowerowe:**

- trasa o międzynarodowym znaczeniu Frankfurt - Sieraków - Szamotuły - Poznań - Gniezno - Kruszwica,
- trasa międzynarodowego szlaku rowerowego EuroVelo nr 2 „szlak stolic” prowadząca z Irlandii do Moskwy, biegnąca również przez gminę Swarzędz, wymagająca odpowiedniego zagospodarowania dla tej formy turystyki,
- Cysterski Szlak Rowerowy, wielkopolski odcinek Drogi św. Jakuba.

Proponowany jest Pierścień Rowerowy, jako główny szlak rowerowy aglomeracji, który łączy atrakcyjne miejsca turystyczne i wypoczynkowe tworząc układ pierścieniowy wokół Poznania.

- **tereny urządzeń i obiektów**, w tym sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym:
 - elektroenergetycznej: 220 KV relacji Pątnów - Czerwonak,
110 KV Września - Swarzędz - Poznań,
110 KV Swarzędz - Nagradowice.
 - gazowej, są to: gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem - Poznań,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 odb. Poznań I,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 odb. Poznań II,
 - stacje redukcyjno pomiarowe w m. Łowęcin i Zalasewo;
- **obszary celów publicznych z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego**:
 - obszar doliny Rzeki Głównej i Michałowki, na których zaproponowano utworzenie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
 - projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Remizy Śródpolne”;
 - projektowany obszar ochrony konserwatorskiej wsi Wierzenica,
 - projektowany obszar Natura 2000 obejmujący Jezioro Swarzędzkie i dolinę rzeki Cybiny,
 - szlaki historyczno-kulturowe: Szlak Piastowski prowadzący przez miasta: Poznań, Giecz, Ostrów Lednicki, Gniezno i Trzemeszno i inne,
 - szlak pieszy z Kobylnicy na Dziewiczą Górę.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów, a także obszary przestrzeni publicznej.

8.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów.

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów prawa oraz obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów zostały wskazane w pkt. 2 niniejszego opracowania.

Uznaje się, że wymienione w pkt. 2 obszary, na których średnia szerokość działek nie przekracza **50,00 m** oraz występuje więcej niż **10 właścicieli**, wymagane będzie przeprowadzenie scaleń i podziału.

8.2 Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na terenie gminy Swarzędz zostały wskazane w pkt. 2 niniejszego opracowania.

Studium przewiduje sporządzenie mpzp dla następujących terenów: **II.55.AG/UC, III.75.AG/UC, III.76.AG/UC.**

8.3 Obszary przestrzeni publicznej.

W rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez obszary przestrzeni publicznej należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Na terenie gminy Swarzędz wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej:

- drogi i place, w tym place związane z realizacją usług podstawowych, w ramach terenów centrotwórczych, dla których lokalizację wskazano na rysunku studium, jako postulowaną;
- tereny parków i zieleńców, postulowanych bulwarów nad jeziorem, w dolinach rzek i strumieni, w tym obszar Natura 2000 Dolina rzeki Cybiny;
- tereny usług sportu i rekreacji **I.89.US oraz III.60.US,**
- tereny cmentarzy parafialnych i komunalnych,
- tereny związane z obiektami publicznymi, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ramach wyznaczonych w studium obszarów zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej z usługami koniecznym będzie przewidzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (zwanych mpzp) obszarów przestrzeni publicznej. Studium przewiduje, że obszarami przestrzeni publicznej będą miejsca koncentracji usług, w tym usług podstawowych. Na rysunku studium zostały one pokazane, jako tereny centrotwórcze. Dla każdej ze stref został podany katalog usług. Niemniej nie należy tego katalogu uznać za zamknięty, dlatego dopuszcza się lokalizację usług, których potrzeba ujawni się na etapie sporządzanie miejscowych planów, a będą to usługi, które wzbogacą katalog.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Obszary, dla których gmina Swarzędz zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne zostały opisane w pkt 2 niniejszego opracowania.

W szczególności obszarami do objęcia mpzp są:

- a) **I.28.M, I.27.M i I.32.M/A, I.31.M/AG** dominująca: zabudowa zagrodowa, uzupełniająca: usługi turystyki - agroturystyka, objęte projektowanym obszarem ochrony konserwatorskiej wsi Wierzenica,
- b) obszary wymagające rehabilitacji i rewitalizacji,
- c) obszary z nową zabudową mieszkaniową, usługową oraz aktywizacją gospodarczą,
- d) obszar, na którym jest przewidywana rozbudowa gminnego wysypiska śmieci.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

10.1 Zasadnicze kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

1. Przebudowa rolnictwa i wsi w kierunku zwiększania powierzchni gospodarstw.
2. Rozwój drobnego przemysłu rolnego i przetwórczego.
3. Przekształcanie wsi w wielofunkcyjne ośrodki przez rozwój pozarolniczej działalności (głównie agroturystycznej), zwłaszcza w północnej części gminy oraz rozwój usług społecznych itp.
4. Dla leśnej przestrzeni produkcyjnej studium przewiduje wzbogacenie o program turystyczno rekreacyjny, z możliwością realizacji ścieżek konnych, rowerowych, dydaktycznych, także punktów postoju i wypoczynku oraz związanych z nimi małych obiektów o formie zintegrowanej z zielenią lasu.

10.2 Główne zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

1. Ograniczenie przemysłowej produkcji tuczu zwierząt, w północnej części gminy (szczególnie w otulinie Puszczy Zielonka) oraz na styku terenów rolniczych z terenami mieszkaniowymi, w pasie do 500 m.
2. Uwzględnienie funkcji turystycznej i rekreacyjnej w zagospodarowaniu ww. przestrzeni. Nowe obiekty realizowane na terenach rolniczych z dodatkowymi funkcjami winny harmonizować z krajobrazem i tradycyjną zabudowa rolniczą.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych zostały opisane w pkt 10 tomu „Uwarunkowania”.

Teren objęty zmianą studium położony jest poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarem osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Nie występują.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

Nie występują.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Obszary, wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji zostały opisane w pkt 2 niniejszego tomu studium.

Miejscami wymagającymi działań rewitalizacyjnych są: miasto Swarzędz oraz wsie Karłowice, Wierzonka, Wierzenica, dla których ogólne wytyczne zostały opisane w pkt 4.2 niniejszego opracowania.

14.a. Obszary zdegradowane.

W granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Swarzędz znajdują się tereny kolejowe, które stanowią tereny zamknięte, w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. Nr 2005, Nr 210 poz. 2027 z późn. zm.). Ich granice pokazano na rysunku studium oraz w Tabeli 1.

Tab.1 Tereny zamknięte w gminie Swarzędz.

| Obręb | Numer działki | Obręb | Numer działki | Obręb | Numer działki |
|---------|---------------|-----------|---------------|------------|---------------|
| Bogucin | 5/2 | Gruszczyn | 9 | Uzarszewo | 30/4 |
| Bogucin | 37/1 | Gruszczyn | 70 | Wierzenica | 50 |
| Bogucin | 38/1 | Janikowo | 242/15 | Swarzędz | 1135/1 |
| Bogucin | 39/1 | Janikowo | 242/17 | Swarzędz | 1578/1 |
| Bogucin | 40/1 | Janikowo | 242/19 | Swarzędz | 1578/2 |
| Bogucin | 41/1 | Janikowo | 242/21 | Swarzędz | 1578/3 |
| Bogucin | 42/1 | Janikowo | 242/23 | Swarzędz | 1578/4 |
| Bogucin | 43/1 | Janikowo | 242/25 | Swarzędz | 1578/5 |
| Bogucin | 44/1 | Janikowo | 242/27 | Swarzędz | 1578/6 |
| Bogucin | 48/9 | Janikowo | 243/1 | Swarzędz | 2184/10 |
| Bogucin | 49/5 | Janikowo | 264/1 | Swarzędz | 2184/3 |
| Bogucin | 50/2 | Janikowo | 264/2 | Swarzędz | 2184/4 |
| Bogucin | 51/1 | Janikowo | 265/1 | Swarzędz | 2184/5 |
| Bogucin | 52/1 | Janikowo | 300 | Swarzędz | 2184/6 |
| Bogucin | 53/6 | Janikowo | 301 | Swarzędz | 2184/7 |
| Bogucin | 55/2 | Janikowo | 302 | Swarzędz | 2104/8 |
| Bogucin | 56/10 | Janikowo | 303 | Swarzędz | 2184/9 |
| Bogucin | 56/12 | Janikowo | 304 | Swarzędz | 2187/4 |
| Bogucin | 56/14 | Janikowo | 307/1 | Swarzędz | 2187/5 |
| Bogucin | 57/1 | Janikowo | 316 | Swarzędz | 2187/6 |
| Bogucin | 58/14 | Jasin | 264/1 | Swarzędz | 2187/8 |
| Bogucin | 58/16 | Jasin | 264/2 | Swarzędz | 2187/11 |
| Bogucin | 58/18 | Jasin | 264/3 | Swarzędz | 2188 |
| Bogucin | 58/20 | Jasin | 264/4 | Swarzędz | 2189/1 |
| Bogucin | 58/22 | Jasin | 264/5 | Swarzędz | 2189/2 |
| Bogucin | 59/1 | Jasin | 264/6 | Swarzędz | 2189/3 |
| Bogucin | 59/2 | Jasin | 264/7 | Swarzędz | 2189/4 |
| Bogucin | 59/3 | Jasin | 264/8 | Swarzędz | 2189/5 |
| Bogucin | 289 | Jasin | 264/9 | Swarzędz | 2189/6 |
| Bogucin | 292 | Jasin | 264/10 | Swarzędz | 2189/7 |
| Bogucin | 203/1 | Jasin | 311/1 | Swarzędz | 2189/8 |
| Bogucin | 204/1 | Jasin | 311/2 | Swarzędz | 2276/3 |
| Bogucin | 230/26 | Jasin | 311/3 | Swarzędz | 2276/7 |
| Bogucin | 230/27 | Jasin | 311/4 | Swarzędz | 2276/8 |

| | | | | | |
|-----------|--------|-----------|--------|----------|--------|
| Bogucin | 230/28 | Jasin | 311/5 | Swarzędz | 2276/9 |
| Bogucin | 230/30 | Jasin | 311/6 | Swarzędz | 2277/1 |
| Bogucin | 232/1 | Kobylnica | 102 | Swarzędz | 2277/2 |
| Bogucin | 233/3 | Kobylnica | 221/4 | Swarzędz | 2277/3 |
| Bogucin | 233/4 | Kobylnica | 222/2 | Swarzędz | 2277/4 |
| Bogucin | 240/1 | Paczkowo | 242/1 | Swarzędz | 2277/5 |
| Bogucin | 241/1 | Paczkowo | 242/5 | Swarzędz | 2277/6 |
| Gruszczyń | 5 | Paczkowo | 242/6 | Swarzędz | 2277/7 |
| Gruszczyń | 8/1 | Paczkowo | 242/7 | Swarzędz | 2358/3 |
| Gruszczyń | 8/2 | Paczkowo | 242/8 | Swarzędz | 2476/2 |
| Gruszczyń | 8/3 | Paczkowo | 242/20 | Swarzędz | 2477/3 |
| Gruszczyń | 8/4 | Paczkowo | 242/15 | Swarzędz | 2477/4 |
| Gruszczyń | 8/5 | Paczkowo | 242/13 | Swarzędz | 2477/5 |
| Gruszczyń | 8/6 | Uzorzewo | 3/6 | Swarzędz | 3305 |
| Gruszczyń | 8/7 | Uzorzewo | 3/3 | Swarzędz | 3312/2 |
| Gruszczyń | 8/8 | Uzorzewo | 30/1 | Swarzędz | 3312/1 |
| Gruszczyń | 8/9 | Uzorzewo | 30/3 | | |

Źródło: Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Nr 14, poz.51.

Działki 242/20 w Paczkowie oraz 2187/6 i 2476/2 w Swarzędzu nie zostały zaznaczone na rysunku studium, ze względu na brak możliwości ich zlokalizowania.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Zgodnie z art. 49e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) samorząd gminny ma możliwość określania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym stosownie do zidentyfikowanych potrzeb polityki przestrzennej przez niego prowadzonej. Obszary takie, wyróżnione za pomocą cech geograficznych, na bazie uwarunkowań społeczno-gospodarczych, dzięki kompleksowemu ujęciu zagadnień, trafniej definiują specyficzny potencjał rozwojowy oraz pozwalają kompleksowo rozwiązywać konflikty występujące na danym obszarze.

Z uwagi na trudność doboru danych wskaźnikowych umożliwiających wyznaczenie łącznego obszaru, którego zasięg przestrzenny umożliwia rozwiązanie istniejących lub przewidywanych problemów oraz rozwój nowych funkcji tych obszarów, nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych w terenie objętym zmianą studium.

17. Uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany studium

Niniejszy dokument powstał w oparciu o zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz w oparciu o treść przepisu wykonawczego w postaci Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w obrębie zmiany studium oparte zostały o wyżej wymienione akty prawne oraz dokumenty szczegółowe, a także wnioski wynikające z analizy uwarunkowań, w tym szczegółowej inwentaryzacji całego terenu zmiany studium przeprowadzonej przez Wykonawcę w czerwcu 2017 r.

Niniejsza zmiana studium obejmuje fragment gruntów wsi Janikowo, położonej w zachodniej części gminy Swarzędz. Teren ten graniczy od północy z gminą Czerwonak, a od zachodu z miastem Poznań. Od wschodu sąsiaduje z ulicą Swarzędzką, a od południa ograniczony jest ulicą Leśną. Powierzchnia obszaru liczy około 55,1 ha. Obszar opracowania w części południowej obejmują tereny zurbanizowane o charakterze podmiejskim z częściowo ukształtowanym układem przestrzennym. Są to tereny o wykorzystywane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową. Północno-wschodni fragment stanowi strefa zabudowy magazynowej. Pozostały obszar opracowania ma charakter strefy niezurbanizowanej - obejmującej tereny otwarte, sklasyfikowane według ewidencji gruntów i budynków, jako grunty orne i leśne oraz nieużytki. W centralnej i zachodniej części omawianego obszaru występują obszary zadrzewione o powierzchni odpowiednio około 4,4 ha i około 3,4 ha.

Podstawą do zmian przeznaczeń terenów, dokonanych w niniejszej zmianie studium, była konieczność dostosowania ustaleń studium do istniejącego w obszarze zmiany zainwestowania.

W trakcie prac projektowych analizie i weryfikacji poddawano ustalenia zawarte w dotychczas obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonej uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.

Aktualizując ustalenia obowiązujące w granicach zmiany studium uwzględniono przede wszystkim zmiany przepisów prawa oraz zmiany w uwarunkowaniach stanu istniejącego dotyczące m.in.: sytuacji społeczno-demograficznej, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, form ochrony przyrody, udokumentowanych złóż kopalin, systemów infrastruktury technicznej, czy aktualnej polityki przestrzennej gminy w zakresie kierunków rozwoju.

W zmianie studium uwzględniono wnioski z analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, wskazane w sporządzonym na potrzeby zmiany studium opracowaniu pn. *"Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej rejon ulicy Swarzędzkiej w Janikowie"*. Z *"Bilansu terenów..."* wynika, iż w gminie Swarzędz w skali całej gminy obecnie obowiązujące dokumenty planistyczne nie zabezpieczają w pełni rezerw terenów całkowicie wystarczających na potrzeby gminy w perspektywie najbliższych 30 lat. Istnieje zatem konieczność sporządzania nowych dokumentów planistycznych i wyznaczania w nich nowych terenów pod

zabudowę mieszkaniową, usługową, a także produkcyjną i składowo-magazynową. W przyjętym wariantcie, gdy miasto i gmina Swarzędz rozwijać się będzie zgodnie z rzeczywistą tendencją intensywności zagospodarowania, zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej zostanie przekroczone ponad dwukrotnie względem terenów dostępnych do tego typu zabudowy. Podobnie wygląda sytuacja jeśli chodzi o zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową i produkcyjno-usługową, gdzie możliwości wykorzystania terenów w relacji do zapotrzebowania są blisko 4,5-krotnie za małe. Jednak największe dysproporcje dotyczą zabudowy usługowej, dla której możliwości rozwoju są ponad dziewięciokrotnie zbyt niskie od wyliczonego zapotrzebowania.