

**UCHWAŁA NR/.....
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 2026 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do art. 67 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo, po stwierdzeniu, że jest on zgodny z planem ogólnym gminy Swarzędz (Uchwała Nr XXXII/345/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 czerwca 2026 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w części graficznej planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo”, w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne - plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **budynku pomocniczym** - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
 - 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 3) **dachu stromym** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 4) **działce ROD** – rozumie się przez to działkę, zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;

- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat, na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linią zabudowy do 1,0 m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami;
- 7) **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **teren** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 10) **tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym** - rozumie się przez to sezonowe stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **1MN**;
- 4) usług, oznaczony symbolem: **1U**;
- 5) usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem: **1UT-US-UK**;
- 6) ogrodów działkowych, oznaczony symbolem: **1ZD**;
- 7) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 8) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z**;
- 9) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**;
- 10) rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN**;
- 11) lasu, oznaczone symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L**;
- 12) wodociągów, oznaczony symbolem: **1IW**;
- 13) kanalizacji, oznaczony symbolem: **1IK**;
- 14) drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**;
- 15) drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 16) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem: **1KR**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §29 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zachowaniem odległości od lasów,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną,
 - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, w tym mikroinstalacji związanych z pozyskiwaniem energii odnawialnej z wiatru,
 - f) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych, dopuszczonych pozostałymi zapisami planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy,
 - b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - d) lokalizację budynków pomocniczych na terenach MNW i MN w odległości 1,5 m od granic działki lub w granicach działki,
 - e) lokalizację dojazdów i dojść.

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych na terenach MW, MN, MNW, U, UT-US-UK, IW, IK zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody;
- 6) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §30 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami U, UT-US-UK:
 - w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej w miastach;
- d) dla terenu oznaczonego symbolem ZD jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się, kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków (pałac i park – dec. 1421/A z dn. 11.04.1973r. oraz stajnia – dec. 1737/A z dn. 16.12.1975r.), oznaczonych na rysunku planu:
 - a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków na:
 - wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewitalizacyjne przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
 - wszelkie prace sanacyjno-porządkowe i wycinki drzew na terenie zabytkowego parku,
 - wydzielenia działek i lokalizację nowych obiektów budowlanych;
 - b) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na obiektach i na terenie parku,
 - c) dla ochrony bezpośredniego otoczenia zabytku - zakaz lokalizacji farm fotowoltaicznych oraz wszelkich wielkogabarytowych inwestycji mogących ingerować w ekspozycję zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub w krajobraz kulturowy, których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego i uwarunkowań historycznych ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, farmy fotowoltaiczne, stacje bazowe telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, obiekty teletechniczne;
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych (w tym rozbiórkowych), konserwatorskich i restauratorskich mających szczególnie wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków, m.in. wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, wszelkie modernizacje;
 - b) nakaz zachowania kształtu dachu i historycznego materiału pokrycia,
 - c) nakaz zachowania wystroju elewacji,
 - d) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - e) zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian posiadających wystrój ceglany;
- 3) dla stanowisk archeologicznych AZP 51-29/98, AZP 51-29/99, AZP 51-29/100, AZP 51-29/101, AZP 51-29/102, AZP 51-29/103, AZP 52-29/83, AZP 52-29/84, AZP 52-29/85, AZP 52-29/88, AZP 52-29/89, AZP 52-29/91, AZP 52-29/92, AZP 52-29/93, ujętych w ewidencji zabytków i

objętych strefą pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu:

- a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania, takim jak oświetlenie oraz nawierzchnia, w obrębie terenów dróg publicznych: KDL i KDD.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MW**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,9,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 12,0 m;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 5,0 m;
 - h) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji nadziemnych;
 - i) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach płaski,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów;
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1200,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2MW**, **3MW**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,5,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 5,0 m;
 - h) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - i) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach płaski,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów;
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1200,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 4MNW**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,4,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 5,0 m;
 - i) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - j) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: stromy dwuspadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
 - l) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6,
 - m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2MNW, 3MNW**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,6,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 5,0 m;

- i) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - j) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
 - l) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6,
 - m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MN**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub szeregowej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,5,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
 - i) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - j) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: stromy dwuspadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
 - l) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6,
 - m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1U**:

- 1) ustala się:
 - a) teren usług;
 - b) lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,4,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;

- g) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
 - h) geometria dachu:
 - dla budynków usługowych: stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 3000,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - j) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² każde,
 - b) lokalizację dróg rowerowych, dróg pieszych i dróg pieszo-rowerowych,
 - c) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) lokalizację urządzeń turystycznych, z wyłączeniem pól biwakowych i wież widokowych,
 - e) lokalizację urządzeń wodnych.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1UT-US-UK**:

- 1) ustala się:
 - a) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,4,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
 - g) geometria dachu:
 - dla budynków usługowych: stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1500,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - i) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² każde,
 - b) lokalizację dróg rowerowych, dróg pieszych i dróg pieszo-rowerowych,
 - c) lokalizację urządzeń turystycznych, z wyłączeniem pól biwakowych i wież widokowych,
 - d) lokalizację urządzeń wodnych.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZD**:

- 1) ustala się:
 - a) teren ogrodów działkowych;

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% działki ROD, lecz nie więcej jak 35,0m²,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% działki ROD,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,00, maksymalna – 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek ROD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku pomocniczego lub wiaty na jednej działce ROD, o maksymalnej powierzchni zabudowy 25m² każde,
 - a) urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) placów zabaw,
 - c) urządzeń wodnych.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP**:

- 1) ustala się:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację placów zabaw,
 - c) lokalizację urządzeń turystycznych, z wyłączeniem pól biwakowych i wież widokowych,
 - d) lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych.

§18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z**:

- 1) ustala się:
 - a) teren zieleni,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) zakaz lokalizacji parkingów,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów: 1Z, 2Z, 7Z, 9Z, 10Z: 90%,
 - dla pozostałych terenów: 100%;
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, dojść i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**:

- 1) ustala się:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
- c) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie IWS pomostów, mostków, kładek i innych urządzeń wodnych.

§ 20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN**:

- 1) ustala się:
 - a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L**:

- 1) ustala się:
 - a) teren lasów,
 - b) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
 - e) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem §21 pkt 2 lit. b,
 - f) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody:
 - a) urządzeń i obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - b) parkingów leśnych,
 - c) urządzeń turystycznych,
 - d) infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **IIW** ustala się:

- 1) teren wodociągów;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

- 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,8,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 6) geometria dachu: dowolna,
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6.

§ 23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **IIK** ustala się:

- 1) teren kanalizacji;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,8,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 6) geometria dachu: dowolna,
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6.

§ 24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonych symbolami: **1KDL, 2 KDL** ustala się:

- 1) teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **IKR** ustala się:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych.

§ 27

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla części obszaru opracowania, zgodnie z częścią graficzną planu, ze względu na położenie w granicach Obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dla terenu, na którym znajduje się osuwisko (nr 84289), oznaczone na rysunku planu, użytkowanie

- tego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla części obszaru, oznaczonej na rysunku planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu;
 - 4) dla części obszaru, oznaczonej na rysunku planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu.

§ 28

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW zgodnie z §9 pkt 1 lit. j), §10 pkt 1 lit. j),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW zgodnie z §11 pkt 1 lit. k), §12 pkt 1 lit. k),
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: MN zgodnie z §13 pkt 1 lit. k),
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem: U, zgodnie z §14 pkt. 1 lit. i),
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem: UT-US-UK, zgodnie z §15 pkt. 1 lit. h),
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem: ZD, zgodnie z §16 pkt. 1 lit. g),
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 16,0 m, z zastrzeżeniem §28 ust. 1 pkt 3;
- 3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej - 1,0m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 29

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznych najwyższych napięć NN220kV o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu i wyłącznie w jego granicach;
- 4) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, oznaczonych na rysunku planu i wyłącznie w jego granicach;
- 5) strefę kontrolowaną gazociągu DN150 (odbocзка do Gniezna, rok budowy 1975r., MOP 5,5MPa), o maksymalnym zasięgu 70,0 m (po 35,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) nakaz uzgodnienia wszelkich zamiarów inwestycyjnych (uwzględniając wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną), w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w §29 pkt 5 z właściwym operatorem sieci gazowej, przed otrzymaniem zgody na budowę;
- 7) strefę ochronną od magistrali wodociągowej DN400 o szerokości 10,0m (po 5,0 m od osi wodociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje nakaz zachowania pasa wolnego od zabudowy i drzew;
- 8) strefę szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości

20,0m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) w strefie roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie dotyczy robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
 - b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0m od granicy obszaru kolejowego wymaga uzgodnienia z zarządcą infrastruktury;
- 9) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref sanitarnych 50,0m i 150,0m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi publiczne: KDL - klasy lokalnej;
 - 2) drogi publiczne: KDD - klasy dojazdowej;
 - 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: KR;
 - 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg rowerowych, dróg pieszko-rowerowych i pieszych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dostęp do terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
 - 7) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych lub samochodów ciężarowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) minimum 10 miejsc postojowych na terenie ZD
 - 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych lub w garażach, z zastrzeżeniem §4 pkt 1 lit. d;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych oraz do urządzeń wodnych i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami

- odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) 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 odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 15 m²;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zbiorników retencyjnych o pojemności do 10 m³ na każdym terenie w planie, z wyłączeniem terenów objętych formami ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie, z wyłączeniem terenów objętych formami ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

§ 31

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 32

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

§ 33

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.