

**Projekt**

z dnia 25 kwietnia 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkuclarek

BIURO RADY MIEJSKIEJ  
w Swarzędzu

62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1  
tel. 61 65-12-105

04.06.2024

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 15 maja 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” - część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.****Przepisy ogólne****§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” - część B, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - część B w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący 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 30° do 40°;
- 4) **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 m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 30% 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 linię zabudowy do 1 m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **strefie zieleni** - rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2 m;
- 9) **terenie** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 10) **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 tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.



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

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 3.**

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

1) tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN,**
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,**
- c) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM,**
- d) zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U,**
- e) zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U,**
- f) zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **US/ZP,**
- g) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z,**
- h) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS,**
- i) infrastruktury technicznej - gazownictwa, oznaczone symbolem: **IT-G,**
- j) infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **IT-E,**
- k) infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **IT;**

2) tereny komunikacji:

- a) dróg publicznych - klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ,**
- b) dróg publicznych - klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL,**
- c) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD,**
- d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW;**

### **§ 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 § 26 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

- c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem terenów US/ZP;
- 2) dopuszcza się:
- a) na działkach z dwoma (i więcej) obowiązującymi liniami zabudowy, sytuowanie obiektów budowlanych w jednej ze wskazanych obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem pozostałych jako nieprzekraczalnych,
  - b) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
  - c) 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,
  - d) 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,
  - e) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach MN, MN/U i RM,
  - f) lokalizację dojazdów i dojazdów.

## § 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) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej i wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 27 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 MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
    - w przypadku lokalizowania wyłącznie budynku mieszkalnego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - w przypadku lokalizowania budynku mieszkalnego i usługowego jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami U:
    - 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,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami US/ZP jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych na terenach dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD.

## **§ 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 ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) 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 nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## § 9.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN**:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
- g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
- budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,

h) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla terenów: 1MN, 6MN, 11MN, 26MN: 900 m<sup>2</sup>,
- dla pozostałych terenów: 1000 m<sup>2</sup>,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9 i 11;

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde.

## § 10.

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

1) ustala się:



- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
  - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
  - d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej: 30% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy usługowej: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
    - dla zabudowy usługowej: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - h) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
  - i) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
    - dla budynków usługowych i pomocniczych: dowolna,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - j) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny, szkło,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - l) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
  - m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup> każde,
  - c) dla zabudowy usługowej lokalizację garaży / parkingów podziemnych.

## § 11.

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

1) ustala się:

- a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%,
- f) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - budynku pomocniczego, inwentarskiego i wiaty: do 12 m,
  - budowli rolniczych: do 12 m,
- g) geometria dachu: dowolna,
- h) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
  - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>, 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 § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9 i 11;

2) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i wiat.

## § 12.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych,
- b) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
- c) lokalizację usług nieuciążliwych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni terenu, przy czym nie więcej niż 2000 m<sup>2</sup> dla każdego z budynków,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni każdego z terenów,
- g) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, tj. nie wyżej niż 9 m,



- h) geometria dachu: dowolna,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup> każde,
  - b) lokalizację garaży / parkingów podziemnych,
  - c) lokalizację urządzeń wodnych,
  - d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami,
  - e) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

### § 13.

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

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów,
  - b) zakaz lokalizacji budynków usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i budynków rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,35,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 12m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
  - g) geometria dachu: dowolna,
  - h) lokalizację strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, 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 § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) lokalizację garaży / parkingów podziemnych,
  - c) lokalizację urządzeń wodnych,

- d) lokalizację placów manewrowych i montażowych,
- e) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

#### **§ 14.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **US/ZP**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
  - b) zakaz lokalizacji budynków innych, niż związanych ze sportem i rekreacją, np. szatnie, przebieralnie, magazyny na sprzęt sportowy etc.,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 - maksymalna 0,2,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m,
  - g) geometria dachu: dowolna,
  - h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, 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 § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
  - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;
- 2) lokalizację budynków pomocniczych lub wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup> każde.

#### **§ 15.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami: **1Z, 2Z**:

1) ustala się:

- a) tereny zieleni,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
  - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
  - e) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 16.**

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



- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
  - b) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
  - b) pomostów, mostków, kładek i innych urządzeń wodnych.

#### **§ 17.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **IT-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - gazownictwa;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.

#### **§ 18.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.

#### **§ 19.**

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

- 1) teren infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod objekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazdy.

#### **§ 20.**

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

- 1) teren dróg publicznych - klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### **§ 21.**

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

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

#### **§ 22.**

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

- 1) teren dróg publicznych - klasy 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.

#### **§ 23.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW** ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów: 9KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 21KDW, lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych.

#### **§ 24.**

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 całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dla otworów hydrogeologicznych, zlokalizowanych na terenach 16MN i 2MN/U, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 25.**

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: MN zgodnie z § 9 pkt 1 lit. j),
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 10 pkt 1 lit. k),
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z § 12 pkt 1 lit. i),
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U, zgodnie z § 13 pkt 1 lit. i),
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: US/ZP, zgodnie z § 14 pkt 1 lit. h),
  - f) dla terenów oznaczonych symbolami: IT-G, IT-E, IT - nie dotyczy;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 16m, z zastrzeżeniem § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej - 1 m;
- 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.

## **§ 26.**

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) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) strefę kontrolowaną gazociągu DN500 (relacji Śrem - Poznań, rok budowy 1972 r. MOP pow. 2,5MPa), o szerokości 76 m (po 38 m od osi gazociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) strefę kontrolowaną gazociągu DN100 (odgałęzienie Łowęcin, rok budowy 1996 r. MOP pow. 2,5MPa, o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu w obu kierunkach), zgodnie

z rysunkiem planu, 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 stref kontrolowanych, o których mowa w § 26 pkt 4 i 5 z właściwym operatorem sieci gazowej, przed otrzymaniem zgody na budowę;
- 7) rozwiązywanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 27.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDZ - klasy zbiorczej,
  - b) KDL - klasy lokalnej,
  - c) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, z zastrzeżeniem § 27 ust. 1 pkt 8;
- 6) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem § 27 ust. 1 pkt 8;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem § 27 ust. 1 pkt 8;
- 8) zakaz nowych indywidualnych włączeń komunikacyjnych z drogi 3KDL;
- 9) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i składów, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) 5 miejsc postojowych na terenie US/ZP;



- 10) w zakresie stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - b) 10 stanowisk dla każdego terenu US/ZP;
- 11) lokalizację miejsc postojowych i stanowisk dla rowerów, o których mowa w pkt 9 i 10 w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

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,
- d) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) pobór wody do celów bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej,
- g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) 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,
- i) 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,
- j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zbiorników retencyjnych o pojemności do 10m<sup>3</sup> na każdym terenie w planie,
- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

## § 28.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się do czasu realizacji ronda przy ulicach Lipowej i Sarbinowskiej zlokalizowanego poza granicami planu:



- 1) zachowanie połączenia komunikacyjnego ulic Lipowej (3KDD, IT) i Sarbinowskiej (KDZ);
- 2) możliwość budowy, remontu, utwardzenia, konserwacji istniejących ulic Lipowej (3KDD, IT) i Sarbinowskiej (KDZ).

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **§ 29.**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

#### **§ 30.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### **§ 31.**

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

  
**INSPEKTOR**  
ds. Planowania Przestrzennego  
*inż. arch. Olga Motala*

  
**KIEROWNIK**  
Wydziału Architektury i Urbanistyki  
*Piotr Cesar*

  
Sprawozdanie z prac Komisji  
miejscowej  
Załącznik nr 1  
Krajowa Agencja  
Kartograficzna

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 15 maja 2024 r.

**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie” - część B, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

**§ 2.**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy □ w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:

- a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 15 maja 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.  
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

1. Opracowanie (część B) dotyczy części obrębu Łowęcín, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 50 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od południa ul. Pszenna i Łowiecka, od zachodu ul. Jęczmienna, od północy ul. Szkolna, a od wschodu głównie ul. Szkolna, częściowo ul. Sarbinowska oraz grunty orne wsi Łowęcín. Obszar opracowania jest w częściowo zurbanizowany i zagospodarowany. Osią komunikacyjną jest ulica Szkolna, Pszenna i Łowiecka. Na istniejącą zabudowę składają się przede wszystkim nowe budynki mieszkalne jednorodzinne oraz nieliczne starsze zabudowania wchodzące w skład zabudowy zagrodowej (rejon ul. Łowieckiej i Szkolnej w Łowęcínie). Z uwagi na bliskość Swarzędza następuje tu silna urbanizacja i pojawiają się budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe. Wzdłuż ul. Łowieckiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne. Zabudowa magazynowa i produkcyjna występuje incydentalnie, wyłącznie w rejonie ul. Lipowej i Szkolnej w Łowęcínie. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz dachy spadziste dwu i wielospadowe (w zależności od kwartału zabudowy) i nie przekraczają wysokości 9,0-10,0 m. Pojedynczo występują dachy płaskie. Z uwagi na to, że jest to stosunkowo nowa zabudowa brak obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W obszarze objętym opracowaniem znajdują się budynki usług publicznych. W granicach opracowania brak obiektów sportu i rekreacji. Teren położony pomiędzy ul. Szkolną i Jęczmienną jest niezabudowany i stanowi grunty orne (ok. 35 ha). Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie o ulice Szkolną, Pszenną, Łowiecką i Sarbinowską. Pozostałe ulice, to sieć dróg gminnych i wewnętrznych rozprowadzających ruch do poszczególnych nieruchomości. Na południe od terenu opracowania (ok. 900 m) swój przebieg ma droga krajowa nr 92, a dalej linia kolejowa nr 3

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVIII/449/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22.06.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcínie”.

3. W trakcie procedury planistycznej, po uzyskaniu wszystkich wymaganych przepisami prawa opinii i uzgodnień i po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, podzielono pierwotny obszar opracowania na dwie części: A i B. Podział opracowania na dwie części nastąpił z uwagi na złożoność ustaleń planu, a także wyodrębnienie fragmentu nieobejmującego ustaleń dotyczącej planowanej obwodnicy Swarzędza, co skutkowało przyspieszeniem procedury.

4. W granicach opracowania obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Łowęcínie, gm. Swarzędz działki o nr geodez. 20/7, 20/8, 20/9 podjęta uchwałą nr XXXVII/436/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.09.2001 r.

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działkę położoną w Łowęcínie przy ul. Szkolnej i oznaczoną numerem geodezyjnym 26/2, podjęta uchwałą nr XLVII/357/98 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.04.1998 r.

Obowiązujące plany, przeznaczają powyższe tereny pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usługowe, aktywizacji gospodarczej częściowo z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.



5. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: M - tereny zabudowy mieszkaniowej i M/AG - tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą.

6. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

7. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” - dla części A i B,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” - część B.

8. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” - część B uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

9. Zgodnie z pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak: DNI.tr.600.80.2022) występujące w granicach planu grunty rolne klas I-III uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze decyzją z dnia 13.08.2014 r. (znak: GZ.tr.057-602-262/14), tym samym dalsze zmiany funkcji, które są realizowane na przedmiotowych gruntach są poza właściwością Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 18.11.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 17.12.2021 r.

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 29.05.2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 15.06.2023 do 14.07.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 11.07.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28.07.2023 r.

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 22.09.2023 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 05.10.2023 do 03.11.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 06.10.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 17.11.2023 r.

d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 26.02.2024 r. o kolejnym



wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 07.03.2024 do 28.03.2024 r. dyskusji publicznej w dniu 13.03.2024 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 12.04.2024 r.

11. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” (łącznie dla części A i B) w ustawowym terminie wpłynęło 14 pism od instytucji i 6 pism od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z uwagi na występowanie stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie”, podjęto w celu uporządkowania zabudowy na styku obrębów Jasin, Łowęcin i Gortatowo. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą nowa zabudowa powstaje na podstawie wydanych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzjach o warunkach zabudowy. Zaznaczyć należy, że Burmistrz nie może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku spełnienia przez wnioskodawcę niezbędnych, wynikających z cytowanej powyżej ustawy warunków. Taki sposób zagospodarowania znacznego obszaru gminy wpływa niekorzystnie na ład przestrzenny, a także może być niezgodny z kierunkami zagospodarowania gminy. Opracowanie kompleksowego



miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla tego terenu właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających, zachować ład przestrzenny.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W granicach opracowania lub w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie” - część B ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu odnosi się do terenu częściowo zurbanizowanego, poddanego silnej antropopresji, dla którego najistotniejsze jest zapewnienie różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza a także zapewnienie odpowiedniego komfortu akustycznego dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto zapisy projektu uwzględniają pasy technologiczne sieci infrastruktury technicznej. Całość opracowania stanowi część Łowęcina.

13. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie” - część B jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.06.2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie” - część B. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia. Jest on spowodowany głównie wydatkami związanymi z wykupem oraz urządzeniem dróg publicznych. Wpływy odnotowuje się z tytułu podatków od nieruchomości, a także z renty planistycznej i opłaty adiacenckiej, niemniej jednak nie kompensują one wydatków. Opracowywany plan ma uzasadnienie formalno-prawne, z uwagi na uregulowanie kwestii obsługi komunikacyjnej.

15. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

16. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie” - część B, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

17. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.

INSPEKTOR ds. Planowania Przestrzennego      KIEROWNIK Wydziału Architektury i Urbanistyki

inż. arch. Olga Motąła

mgr inż. architekt.      inż. architekt.      mgr inż. architekt.      mgr inż. architekt.

