

**UCHWAŁA NR VIII/98/2024
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic
Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”**

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. 1465) 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 2024 r. poz. 1130), w nawiązaniu do 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. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”, 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 marca 2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 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 Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” 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 20° do 45°;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego 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, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrolapy;
- 5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez pionowy rzut 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;
- 6) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 7) **terenie** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym i liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności przeznaczonych do celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², 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,**
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U,**
- c) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM,**
- d) zieleni, oznaczony symbolem: **Z,**

- e) lasów, oznaczony symbolem: **ZL**,
 - f) rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R**,
 - g) infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **IT**;
- 2) tereny komunikacji:
- a) dróg publicznych - klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**,
 - b) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**,
 - c) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW**.

§ 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 § 23 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz 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) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy i remontu,
 - d) w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - e) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki,
 - 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 i inwestycji celu publicznego;
- 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 usuwania 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 § 24 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
 - a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów domów opieki społecznej i jak dla terenów szpitali poza miastem;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 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 obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KDD.

§ 9.

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

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 - 0,00, maksymalna - 0,75,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna - nie wyżej niż 5 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dach płaski lub jedno- lub dwuspadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 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 terenu oznaczonego symbolem: **3MN**:

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: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 11,5 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna - nie wyżej niż 5 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dach płaski lub jedno- lub dwuspadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², 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 § 24 ust. 1 pkt 5,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 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 terenu oznaczonego symbolem: **4MN**:

- 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: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 9,5 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna - nie wyżej niż 5 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dach płaski lub jedno- lub dwuspadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², 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 § 24 ust. 1 pkt 5,

- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 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: **1MN/U, 2MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) lokalizację zabudowy 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: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna - nie wyżej niż 5 m,
 - i) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m², 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 § 24 ust. 1 pkt 5,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 13.

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

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym budynek mieszkalny nie większy niż 200 m²,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, 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 - nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i inwentarskiego: do 10 m,
 - budowli rolniczych: do 10 m,
 - wiat: do 5 m;
 - g) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy,
 - dla pozostałych budynków, budowli i wiat: geometria dachu dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 § 24 ust. 1 pkt 5,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług agroturystyki w ramach budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację budowli rolniczych.

§ 14.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren zieleni,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren lasów,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,
 - c) urządzeń turystycznych.

§ 16.

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

- 1) ustala się:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, w szczególności: płyty obornikowe, silosy o wysokości do 15 m, urządzenia melioracyjne.

§ 17.

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 obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazdy.

§ 18.

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

- 1) ustala się:

- a) teren dróg publicznych - klasy zbiorczej,
 - b) do szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej,
 - b) do szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, miejsc postojowych, dróg pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg wewnętrznych,
 - b) do szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, miejsc postojowych, dróg pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

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 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 i przepisami odrębnymi.

§ 22.

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. i, § 10 pkt 1 lit. i, § 11 pkt 1 lit. i,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 12 pkt 1 lit. j;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 16 m;
- 3) 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.

§ 23.

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) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDZ - klasy zbiorczej,
 - b) 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:
 - a) z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem § 24 ust. 1 pkt 5 lit. b,

- b) dla terenów 1MN i 2MN, obsługa komunikacyjna wyłącznie z terenu drogi wewnętrznej 1KDW;
- 6) 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 i zagrodowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 7) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach, z zastrzeżeniem § 24 ust. 1 pkt 9;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną.

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 oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) pobór wody do celów bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem § 24 ust. 2 pkt 2 lit. b, 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 30 m²;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie,

b) na terenach RM i R pobór wody z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 26.

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

§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

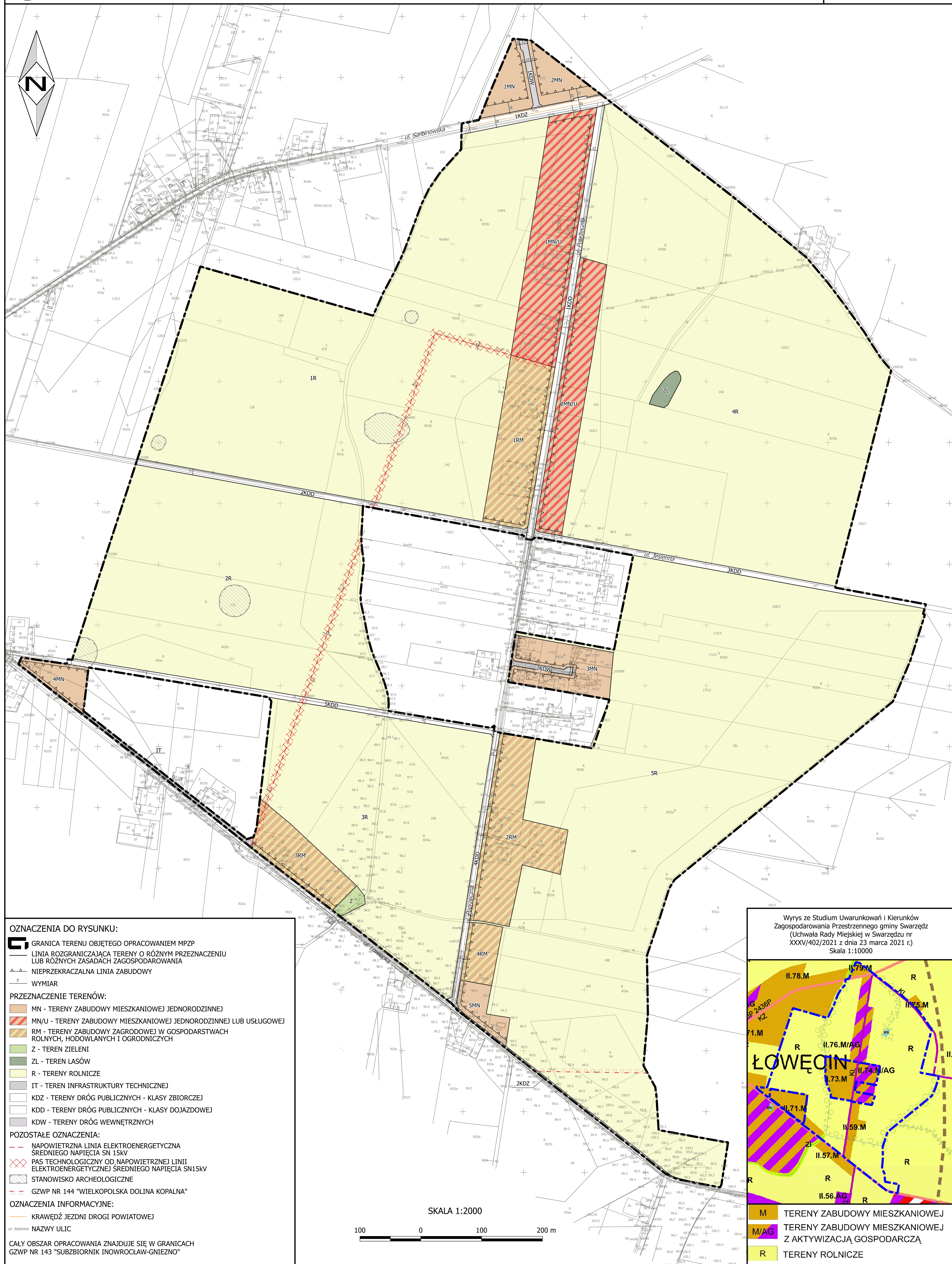
§ 28.

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

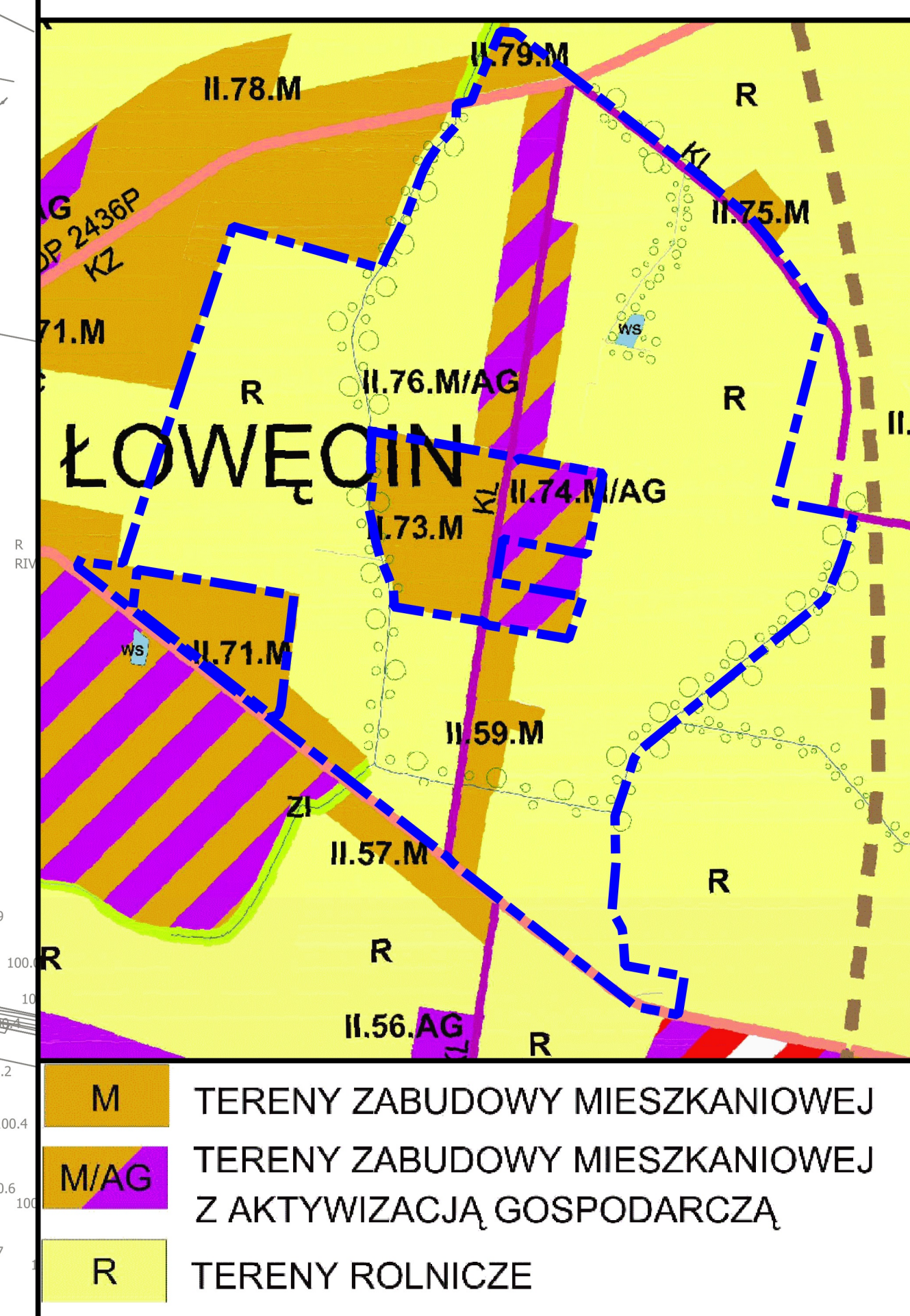


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "REJON ULIC POPRZECZNEJ I ŁOWIECKIEJ W ŁOWĘCINIE"

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VIII/98/2024
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2024 ROKU



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr XXXV/402/2021 z dnia 23 marca 2021 r.) Skala 1:10000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/98/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 29 października 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej
i Łowieckiej w Łowęcinnie”**

Na podstawie 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), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r. uwagi można było składać do dnia 28.07.2023 r.

§ 2.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęły 2 pisma, zawierające łącznie 5 uwag. Burmistrz postanowił uwzględnić jedną uwagę. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9

							a	
1.1	26.07.2023		Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę zapisów w miejscowym planie: 1.) Działki nr 138/4 i 138/6 w Planie oznaczone symbolem 1MN/U proszę o zmianę wysokości zabudowy budynku usługowego z obecnie proponowanych 9 m na 10 m. Prośbę argumentuję wydanymi warunkami zabudowy dla powyższych działek z dnia 23.03.2021r. Nr sprawy: WAU.6730.278.2020-7 polegającej na budowie budynku gospodarczo - garażowego (w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego).	138/4, 138/6, obr. Łowęcin	1MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		X	Ustalona wysokość budynków na poziomie 9 m odpowiada dominującej wysokości zabudowy w tej części Łowęcina. Kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju i dobrego sąsiedztwa nie znajduje się uzasadnienia do zwiększenia wysokości zabudowy.
1.2			b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych z obecnie proponowanych 1000 m ² na 900 m ²				X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
2.1	28.07.2023		Wniosek nr 1 Wnioskuje o możliwość wydzielenia działki na obszarze 1MN/U przy ul. Poprzecznej, na którą składają się: część gruntu budowlanego o pow. min 500 m kw. i część gruntu rolnego. Całość takiej działki może mieć minimalną powierzchnię 1000 m kw. lub więcej. Wnioskuje o możliwość zabudowy tej działki budynkiem mieszkalnym (położonym na części działki na gruncie budowlanym).	139/1, obr. Łowęcin	1MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Wydzielona działka 1000 m ² musi w całości zawierać się w granicach terenu 1MN/U. Istnieje możliwość posadowienia budynku na terenie 1MN/U i zagospodarowanie tylnej części działki rolniczo -

								zgodnie z przeznaczeniem 2R.
2.2			Ze względu na organizację prac rolnych, wnioskuję o możliwość lokalizacji obiektu tymczasowego na gruncie rolnym (2R).		2R - teren rolniczy		X	Zgodnie z §4 pkt 1 lit. d uchwały zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów celem zachowania ładu przestrzennego i rolniczego wykorzystania terenu. Przez tymczasowy obiekt budowlany należy rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, przenośne wolno stojące maszty antenowe. Jednocześnie dla terenów rolniczych w planie dopuszczono lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, oraz lokalizację obiektów i urządzeń <u>związanych z produkcją rolniczą</u> , w szczególności: płyty obornikowe, silosy, urządzenia melioracyjne.

§ 3.

Na skutek uwzględnionych uwag, wprowadzono korekty do projektu i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.09.2024 r. do 26.09.2024 r. uwagi można było składać do dnia 10.10.2024 r.

§ 4.

W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym Burmistrz Swarzędza nie podejmował rozstrzygnięcia w tym zakresie.

§ 5.

Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Swarzędza, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/98/2024

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 29 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinnie”, 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części niezabudowanego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezabudowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej może wymagać 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. Realizację 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 VIII/98/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 29 października 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r.
poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Łowęcin, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 126 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od południa ul. Łowiecka, od północy ul. Sarbinowska, od zachodu i wschodu grunty rolne. Z opracowania wyłączono niewielki kwartał zabudowy pomiędzy ul. Jesienną, a Rolniczą. Obszar opracowania jest w niewielkim stopniu zurbanizowany i zagospodarowany. Ośią komunikacyjną jest ulica Poprzeczna i odchodzące od niej ul. Sarbinowska i Łowiecka. Na istniejącą zabudowę składają się przede wszystkim starsze zabudowania wchodzące w skład zabudowy zagrodowej. Pojedynczo pojawiają się nowe budynki mieszkalne jednorodzinne (dz. nr ewid. 138/4 oraz w rejonie obowiązującego MPZP [uchwała Nr XXII/315/2000 z dnia 06.12.2000]). Z uwagi na bliskość Swarzędza teren narażony jest na silną urbanizację. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz dachy spadziste dwuspadowe i nie przekraczają wysokości 8 - 9 m. Pojedynczo występują dachy płaskie oraz wielospadowe. Brak obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach opracowania brak obiektów sportu i rekreacji oraz obiektów usługowych i produkcyjnych.

W ciągu ulicy Poprzecznej znajduje się sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej oraz sieć gazowa, przy czym sieci kanalizacyjna i gazowa występują na południe od ul. Jesiennej. Poza sieciami dystrybucyjnymi, w obszarze opracowania przebieg ma jedna napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV. Brak przesyłowych sieci: elektroenergetycznej i gazowej. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie o ulice Poprzeczną, Sarbinowską i Łowiecką. Pozostałe ulice, to pojedyncze drogi gminne, głównie stanowiące dojazd do pól uprawnych. Na południe od terenu opracowania (ok. 650 m) swój przebieg ma droga krajowa nr 92.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVIII/450/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22.06.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie.

3. W granicach opracowania obowiązują:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łowęcin dla działki o nr ewidencyjnym 175/1, podjęta uchwałą nr XXII/315/2000 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 06.12.2000 r.

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działkę położoną w Łowęcinie przy ul. Rolniczej i oznaczoną numerem geodezyjnym 191, podjęta uchwałą nr XXXVII/437/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.09.2001 r.

Obowiązujące plany, przeznaczają powyższe tereny pod tereny zabudowy mieszkaniowej i drogę dojazdową.

4. 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 teren objęty opracowaniem przeznaczony jest w większości pod tereny rolnicze oraz pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniową z aktywizacją gospodarczą.

5. Zgodnie z zapisami Studium, na terenie II.79.M obowiązują ogólne ustalenia, zawarte w pkt 2.1.1 Studium (t.j. „Pod pojęciem zabudowy mieszkaniowej rozumiane są: zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna oraz zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym. W dalszej części niniejszego opracowania [przyp. Studium] zostanie sprecyzowane, jakie

formy zabudowy są przewidywane na poszczególnych terenach.”. Dla terenu II.79.M wskazano dodatkowy warunek w postaci lokalizacji dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełniającej: zagrodowej w gospodarstwie rolnym.

6. Na terenach II.59.M, II.71.M obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium (patrz wyżej), przy czym wyklucza się zabudowę wielorodzinną, poza terenami centrotwórczymi z realizacją usług podstawowych.

7. Na części działki 190/4, obr. Łowęcin usankcjonowano istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny.

8. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

9. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”.

10. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

11. Zgodnie z pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak: DNI.tr.600.14.2023) występujące w granicach planu grunty rolne klas I-III uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze decyzją z dnia 13.08.2014r. (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.

12. 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 01.10.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 28.10.2021 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 12.05.2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 22.06.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28.07.2023 r. W ustawowym terminie wpłynęły 2 pisma, zawierające łącznie 5 uwag. Burmistrz postanowił uwzględnić jedną uwagę. Na skutek uwzględnionych uwag, wprowadzono korekty do projektu i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie,

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 26.08.2024 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 05.09.2024 r. do 26.09.2024 r. dyskusji publicznej w dniu 17.09.2024 r. i możliwości składania uwag do

projekt planu w terminie do 10.10.2024 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

13. 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 Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” w ustawowym terminie wpłynęło 13 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

14. 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. uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż dróg oraz w większości ochrona gruntów rolnych przed zabudową. 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 Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”, podjęto w celu uporządkowania zabudowy we wschodniej części obrębu Łowęcin, przy jednoczesnej ochronie terenów rolniczych. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą nowa zabudowa powstaje głównie 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. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W granicach opracowania i w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” ma dostępność transportu zbiorowego.

15. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” 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).

16. 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 Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

17. 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.

18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”, 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.

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