



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 stycznia 2025 r.

Poz. 14

UCHWAŁA NR IX/108/2024 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 26 listopada 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zmianami) i 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. 2024 poz. 1130), w związku z 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. poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej „Rejon ulicy Swarzędzkiej w Janikowie” (uchwalonej Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie 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 zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach co najmniej dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°;

- 4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, zatoki autobusowe, itp.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 7) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 9) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
- 3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL**;
- 4) tereny zieleni i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP/IT, 2ZP/IT, 3ZP/IT**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1K, 2K**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDWx, 2KDWx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW**;
- 8) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowy i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - obiektów kontenerowych,
 - ogródków gastronomicznych,
 - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;

- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3-4;
- 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych na terenach zabudowy, poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych wyłącznie w liniach zabudowy,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 4) w strefie zieleni wysokiej, wskazanej na rysunku planu, zagospodarowanie co najmniej 70% powierzchni tej strefy istniejącymi i nowo nasadzonymi drzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 7) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego lub zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zapewnienie w granicach działki budowlanej dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 10) na terenach **MN**, **MN/U**, **ZL**, **E** i **K** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód na terenie;
- 12) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w granicach których nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach **1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom.

§ 8. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 3) zagospodarowanie co najmniej 35% powierzchni wskazanej na rysunku planu strefy zieleni towarzyszącej zabudowie drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m, wraz z dojazdami, dojazdami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację budynku garażowego jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku garażowego albo budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego w układzie wolnostojącym;
- 5) maksymalną powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnia biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 9,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 8) intensywność zabudowy działki od 0,00 do 0,75;
- 9) maksymalną wysokość budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 5 m do kalenicy lub najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 10) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
- 11) dla przekryć elementów takich jak wykusze, kafry i ryzality stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 12) przekrycie budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połączenia dachowej do 35°;
- 13) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 800 m² na terenie **7MN, 8MN**,
 - b) 1200 m² na terenach **5MN, 6MN**,
 - c) 1500 m² na terenach **3MN, 4MN**,
 - d) 2000 m² na terenach **1MN, 2MN**;
- 14) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów ciężarowych;
- 15) obsługę komunikacyjną, z zastrzeżeniem § 19 pkt 4:
 - a) terenu **1MN** z dróg **1KD-L, 1KDW, 2KDW**,
 - b) terenu **2MN** z dróg **1KDW, 2KDW, 3KDW**,
 - c) terenu **3MN** z dróg **3KDW, 10KDW**,
 - d) terenu **4MN** z dróg **2KD-D, 3KDW, 4KDW**,

- e) terenu **5MN** z dróg **5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW,**
- f) terenu **6MN** z dróg **7KDW, 8KDW, 9KDW,**
- g) terenu **7MN** z dróg **3KD-D, 8KDW,**
- h) terenu **8MN** z dróg **2KD-D, 12KDW.**

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 13 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego w układzie wolnostojącym albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) lokalizację budynku garażowego jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 5) zagospodarowanie co najmniej 35% powierzchni wskazanej na rysunku planu strefy zieleni towarzyszącej zabudowie drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m, wraz z dojazdami, dojazdami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,9;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 10 m;
- 10) maksymalną wysokość budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 6 m do kalenicy lub najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 11) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
- 12) dla przekryć elementów takich jak kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 13) przekrycie budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połączenia dachowej do 35°;
- 14) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 800 m² na terenie **5MN/U,**
 - b) 1200 m² na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;**
- 15) obsługę komunikacyjną, z zastrzeżeniem § 19 pkt 4:
 - a) terenu **1MN/U** z dróg **3KDW,**
 - b) terenu **2MN/U** z dróg **3KDW, 4KDW,**
 - c) terenu **3MN/U** z dróg **1KD-D, 5KDW, 9KDW,**
 - d) terenu **4MN/U** z drogi **8KDW, 9KDW,**
 - e) terenu **5MN/U** z dróg **2KD-L, 3KD-D, 10KDW, 11KDW.**

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL,** ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów z dopuszczeniem zalesień oraz nieutwardzonych ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP/IT**, **2ZP/IT**, **3ZP/IT**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni niskiej, w tym o płytkim systemie ukorzenia, w tym o płytkim systemie ukorzenia,
 - b) zbiorników retencyjnych,
 - c) rowów melioracyjnych,
 - d) przepustów;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1ZP/IT** z drogi **3KDW**,
 - b) terenu **2ZP/IT** z dróg **1KD-D**, **2KD-D**,
 - c) terenu **3ZP/IT** z dróg **3KD-D**, **8KDW**.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1E**, **2E**, **3E**, **4E**, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,0 i nie większą niż 0,6;
- 5) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 6) dachy o dowolnej geometrii;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 8) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1E** z drogi **1KD-L**,
 - b) terenu **2E** z drogi **9KDW**,
 - c) terenu **3E** z drogi **3KD-D**,
 - d) terenu **4E** z drogi **10KDW**.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1K**, **2K**, ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1K** z drogi **2KDW**,
 - b) terenu **2K** z drogi **3KDW**.

§ 14. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW_x**, **2KDW_x**, **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, ustala się:

- 1) na terenach **KDW_x** lokalizację chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 2) na terenach **KDW** lokalizację jezdni i jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnie;
- 3) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone pkt 1-2 elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.

§ 15. Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-L**, **2KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, ustala się:

- 1) klasę L – lokalną dla dróg na terenach **1KD-L**, **2KD-L**;
- 2) klasę D – dojazdową dla drogi na terenach **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów sieci infrastruktury technicznej i zieleni – na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) przystanków autobusowych na terenach **1KD-L**, **2KD-L**.

§ 16. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się:

- 1) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych ze względu na położenie w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) powierzchnię działek zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 13 i ust. 2, § 9 ust. 1 pkt 14 i ust. 2;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach **2MN**, **3MN**, **1MN/U**, **2MN/U**, **1ZL**, **2ZL**, **1ZP/IT**, **2ZP/IT**, **1KD-D** **3KDW**, uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, maksymalne szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem przebiegającego w obszarze planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 odbocznka Poznań I (rok budowy 1973) i odbocznka Poznań II (rok budowy 1985) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa;

- 4) na terenach **1ZL, 2ZL, 1ZP/IT, 2ZP/IT** zakaz lokalizacji drzew i krzewów w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu, o którym mowa w pkt 3 z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń i wymagań wynikających z położenia w sąsiedztwie lasów;
- 7) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZL, ZP/IT** i na terenach komunikacji;
- 8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Kobylnica, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 9) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 5) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z istniejącej drogi ul. Swarzędzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania;
- 6) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - f) 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e,
 - g) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 7) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo-postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 6;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 9) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej i robót budowlanych w tym zakresie;
- 10) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 11) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 14) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem ich gromadzenia w szczelnych zbiornikach bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 16) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 17) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych i likwidacji pasów technologicznych wskazanych na rysunku planu;
- 18) na terenach MN/U dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych wolno stojących, przy czym ustala się:
 - a) wysokość stacji nie większą niż 2 m,
 - b) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem pkt 4,
 - c) dopuszczenie wydzielenia działki o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
 - d) w przypadku wydzielenia działki, o której mowa w lit. c, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%.

§ 20. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

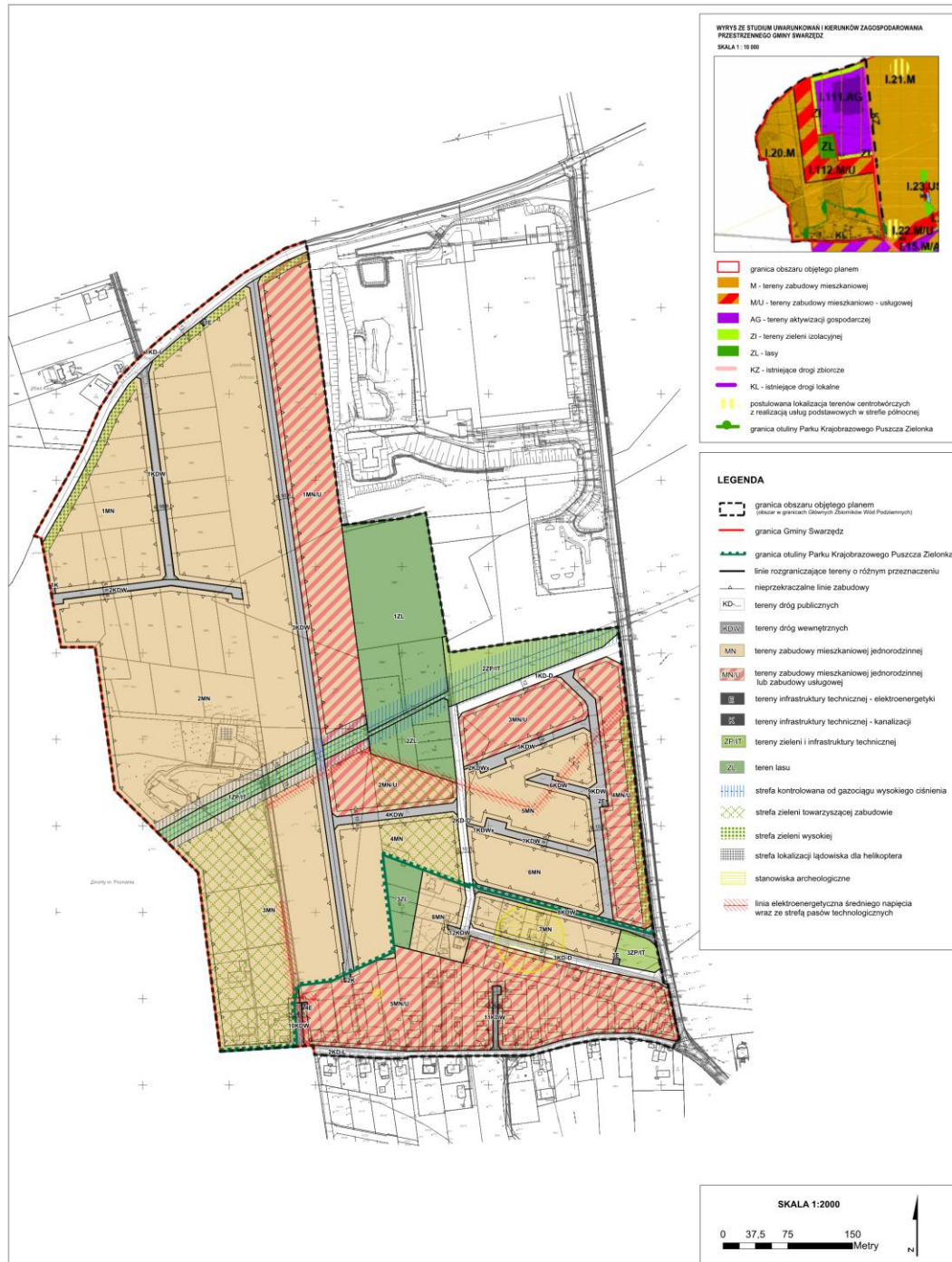
§ 21. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

Przewodnicząca Rady
(-) Barbara Czachura

**Załącznik Nr 1 Uchwała Nr IX/108/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 listopada 2024 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
"Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie" część B**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/108/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 listopada 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„REJON ULIC: LEŚNEJ, SWARZĘDZKIEJ I OGRODNICZEJ W JANIKOWIE” – CZĘŚĆ B.

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
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1	26.10.2024	Osoba fizyczna.	W związku z wyłożonym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” cz. B zwracam się z prośbą o zmianę planowanej minimalnej powierzchni działek zabudowy mieszkaniowej – rezydencjonalnej. Teren, którego jestem właścicielem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie wybudowanej hali firmy Bros. Ustalenie minimalnej powierzchni na 2000m ² uniemożliwił mi ich sprzedaż. Trudno bowiem będzie znaleźć osobę chętną do zakupu tak dużej powierzchni, w tak małej odległości od zabudowy o charakterze przemysłowym. Zwracam się z prośbą o ustalenie minimalnej powierzchni działek na 1400m ² . Taka wielkość ułatwi mi w przyszłości na ich sprzedaż. Chciałbym zauważyć, że nadal będą to działki duże, a ich powierzchnia 1400m ² będzie zgodna z minimalną powierzchnią działek rezydencjonalnych opracowaną w Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Kwestia zmiany powierzchni jest dla mnie kluczowa. Wszystkie pozostałe elementy opracowywanego planu uważam za zgodne z interesem właścicieli gruntów. Prośba o zmniejszenie powierzchni minimalnej działek z 2000m ² do 1400m ² .	Działki nr 6/30 do 6/35, 6/23 do 6/26, 327.	§ 8 ust. 1 (...) ustala się: pkt 13 lit. d działka budowlane o powierzchni nie mniejszej niż: 2000 m ² na terenach 1MN, 2MN.		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz określa następujące warunki dodatkowe dla planów miejscowych dla terenu 1.20.M – dominująca: zabudowa rezydencjonalna. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222) przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący (...) służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. Parametr określający minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej ma na celu realizację ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonej w otulinie Parku krajobrazowego Puszcza Zielonka.
2.1.	10.10.2024	J.P.Ł DEVELOPMENT Sp. z o.o.	W związku z wyłożeniem planu „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B składam wniosek o zmianę/doprecyzowanie zapisów: zmiana zapisu dot. zieleni wysokiej.	Działki nr 10/75, 10/96, 10/97, 10/111, 10/110, 10/109, 10/108, 10/103, 10/104,	Obszar planu.		X	Utrzymano zapisy dotyczące zieleni wysokiej w planie. Strefy zieleni wysokiej wskazano na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi klasy lokalnej – ul. W. Studniarskiego oraz drogi klasy zbiorczej – ul. Swarzędzka.
2.2.			w § 8 pkt 1 ppkt 1 i 2, a także § 9 pkt 1 ppkt 1, zamiast słowa „wolnostojący” w obu paragrafach proponuję				X	Kwestie regulowane w przepisach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222) przez budynek mieszkalny

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
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
			zapis „jeden budynek mieszkalny jednorodzinny tj. zawierający do 2 lokali mieszkalnych”.	10/77, 10/102, 10/101, 10/75, 10/65-10/70.				jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący (...) służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.
2.3.			§ 5 pkt 1 zmiana na: „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 bez względu na parametry założenia realizowanego w ramach jednego przedsięwzięcia”				X	Kwestie regulowane w przepisach odrębnych – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) w § 1. ust. 1. określa: 1) rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; 2) rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, 3) przypadki, w których zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa w pkt 1 lub 2.
2.4.			W § 12 planu dla terenu E dodać zapis o możliwości wykorzystania terenu pod infrastrukturę drogową z uwagi na warunki techniczne wydawane przez zakład energetyczny, w których gestor sam wskazuje lokalizację stacji transformatorowych.				X	Plan miejscowy nie może określać zamiennego przeznaczenia terenów. Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.
2.5			§ 5 pkt 4 zmiana na zapis „wykonać nasadzenia wzdłuż ulicy Swarzędzkiej” z uwagi na wydane już decyzje o pozwoleniu na budowę dla części działek.				X	Utrzymano zapisy dotyczące lokalizacji strefy zieleni wysokiej – wydane pozwolenia na budowę nie tracą mocy na skutek uchwalenia planu miejscowego – zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr IX/108/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – 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 marca 2003 r. Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Swarzędz oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych. 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 IX/108/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 listopada 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę