

**UCHWAŁA NR XXIV/250/2025
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze 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 w części graficznej planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu zatytułowana miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”, w skali 1:1000, 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 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 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 3 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 45°;
- 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 1,0 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 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat, na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0 m:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
- innych elementów takich jak: daszki nad wejściami;

6) **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle nie będące obiektami liniowymi;

7) **teren** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym 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, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 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.

9) **budynku mieszkalno-usługowym** - rozumie się przez to budynek, w którym to maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku stanowi funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwej. W ramach budynku mieszkalno-usługowego dopuszcza się wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie 2 lokali usługowych.

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 tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW,**
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,**
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW,**
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: **1MNB, 2MNB, 3MNB,**

- 5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone symbolem: **1MNS, 2MNS**
- 6) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U,**
- 7) usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U,**
- 8) zieleni urządzone, oznaczone symbolami: **1ZP,**
- 9) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IE, 2IE,**
- 10) drogi zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ,**
- 11) drogi lokalnej, oznaczone symbolem: **1KDL,**
- 12) drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD,**
- 13) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR.**

§ 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 §25 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 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 maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej 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 i wiat w odległości 1,5 m od granic działki lub w granicach działki na terenach MN, MNW, MNB, MNS i MN-U,

f) lokalizację dojeżdż 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) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) zachowanie istniejących drzew i krzewów, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub w granicach planu;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §26 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNW, MNB, MNS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 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;
 - d) 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 w miastach;

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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych i terenu ZP, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 1,2,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 12,0 m;
- g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
- h) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji nadziemnych;
- i) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy (mansardowy) o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 75°,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów;
- 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,

- 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 1200,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

l) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7

m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

2) dopuszcza się:

a) lokalizację usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

b) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 10.

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

1) ustala się:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 0,6,

g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;

h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;

i) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;

j) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;

k) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych na terenach 4MN, 5MN, 6MN: dach stromy dwu- lub wielospadowy,

- dla budynków mieszkalnych na pozostałych terenach: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,

- dla budynków pomocniczych: dowolna,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

l) 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);

- m) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 600,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - n) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
 - o) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 11.

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

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 0,5,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
 - i) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - j) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych na terenie 1MNW: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków mieszkalnych na terenach 2MNW, 3MNW: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - k) 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);
 - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 600,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - m) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
 - n) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.
- 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: **1MNB, 2MNB, 3MNB**:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 0,6,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
- h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
- i) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- j) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych na terenach 1MNB i 3MNB: dach stromy dwuspadowy,
 - dla budynków mieszkalnych na terenie 2MNB: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

k) 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);

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 350,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:

m) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7

n) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 13.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 1,2,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 11,0 m;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
 - i) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji nadziemnych;
 - j) 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,
 - k) 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);
 - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 200,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
 - m) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
 - n) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 14.

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

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego na jednej działce budowlanej,
 - d) w przypadku usług, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,7,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05;
 - i) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 9,0 m;

- j) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
 - k) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - l) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - m) 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);
 - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 600,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
 - o) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
 - p) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 15.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN-U, 6MN-U, 7MN-U**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego na jednej działce budowlanej,
 - d) w przypadku usług, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,6,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - i) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 9,0 m;
 - j) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
 - k) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - l) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach 5MN-U, 6MN-U: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenie 7MN-U: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

m) 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);

n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla terenów 5MN-U, 6MN-U: 600,0 m²,
- dla terenu 7MN-U: 350,0 m²,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

o) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7

p) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 16.

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

1) tereny usług;

2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,

5) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,8,

6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;

8) geometria dachu:

a) dla terenu 1U: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,

b) dla terenu 2U: dach stromy dwu- lub wielospadowy,

c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

9) wykończenie zewnętrzne budynków:

- a) 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,
 - b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

§ 17.

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

- 1) ustala się:
- a) teren zieleni urządzonej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację placów zabaw,
 - b) lokalizację urządzeń turystycznych,
 - c) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych, dróg rowerowych, dojazdów i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

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

- 1) tereny elektroenergetyki;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,8,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 6) geometria dachu: dowolna,
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.

§ 19.

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

- 1) teren drogi 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.

§ 20.

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

- 1) teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych, 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: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**, ustala się:

- 1) teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych w ciągu dróg 5KDD i 6KDD;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

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

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 1KR, 2KR, 3KR 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.

§ 23.

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;

§ 24.

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

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW zgodnie z §9 pkt 1 lit. k),
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §10 pkt 1 lit. m),
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW zgodnie z §11 pkt 1 lit. l),
- d) dla terenów oznaczonych symbolami: MNB zgodnie z §12 pkt 1 lit. l),
- e) dla terenów oznaczonych symbolami: MNS, zgodnie z §13 pkt. 1 lit. l),
- f) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, zgodnie z §14 pkt. 1 lit. n), §15 pkt. 1 lit. n),
- g) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z §16 pkt. 10;

2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m, z zastrzeżeniem §24 ust. 1 pkt 3;

3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1,0 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.

§ 25.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

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) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: KR;

3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg 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;
- 6) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 9) w zakresie stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) 3 stanowiska dla terenu ZP,
 - c) 10 stanowisk na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 10) lokalizację miejsc postojowych i stanowisk dla rowerów, o których mowa w pkt 8 i 9 w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych lub w garażach, z zastrzeżeniem §4 pkt 1 lit. d oraz §21 pkt 3;

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) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 15 m²;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zbiorników retencyjnych o pojemności do 10 m³ na każdym terenie w planie,
- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 27.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 28.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29.

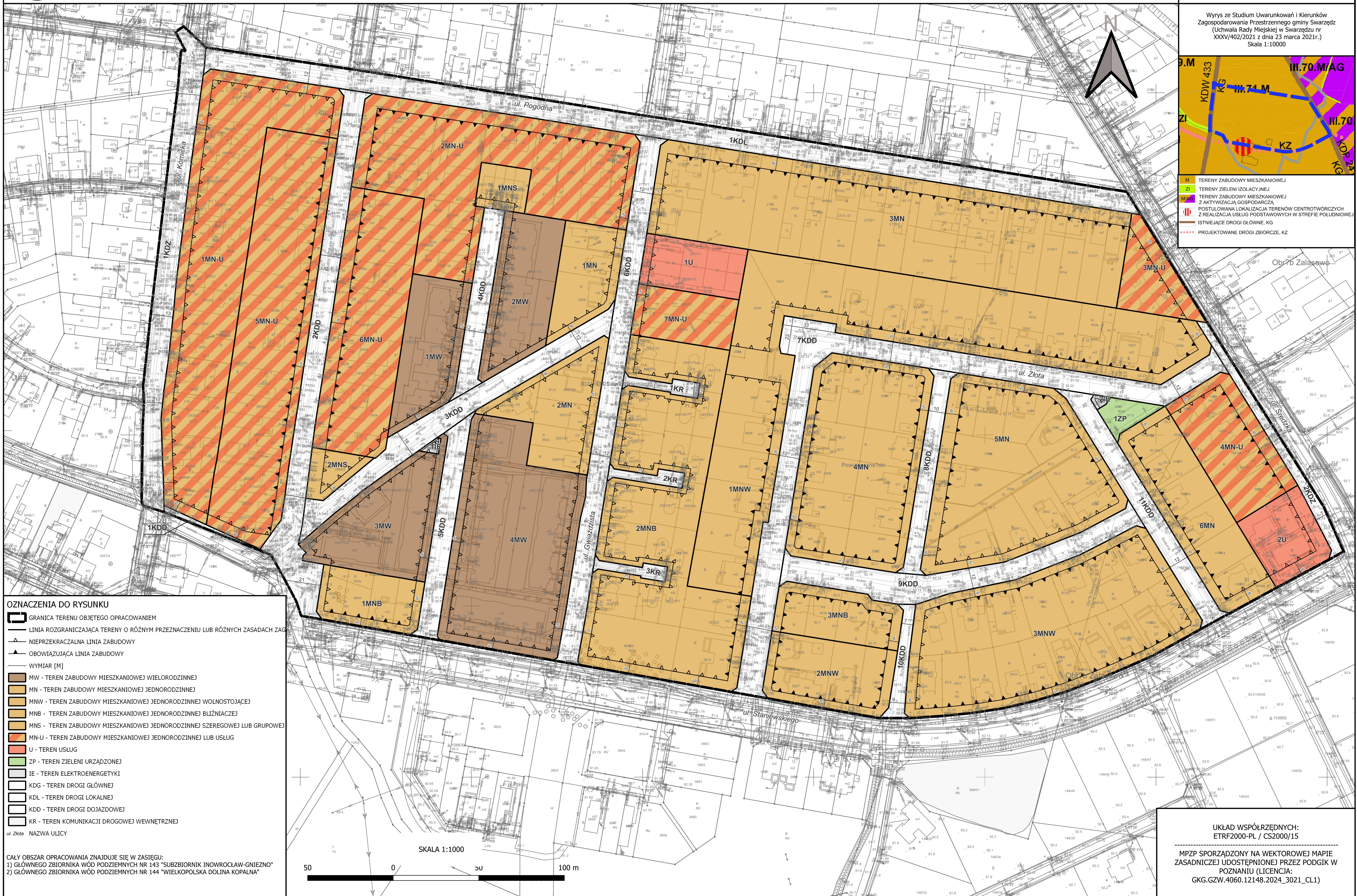
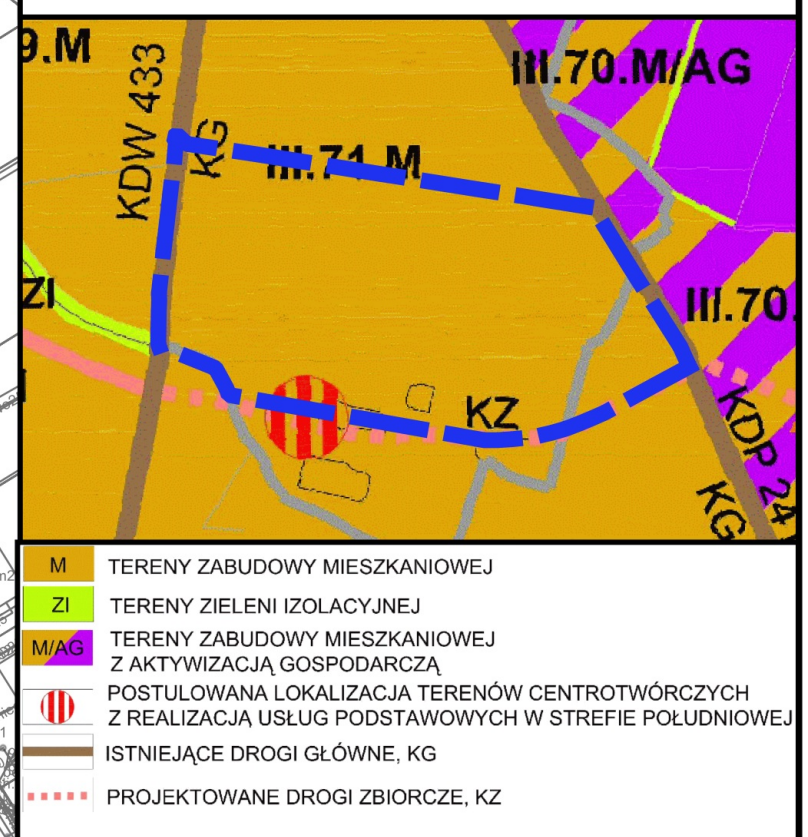
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 30.

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



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



OZNACZENIA DO RYSUNKU

- | | |
|---|---|
|  | GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM |
|  | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSZCZENIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
|  | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY |
|  | WYMIAR [M] |
|  | MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ |
|  | MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
|  | MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ |
|  | MNB - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ |
|  | MNS - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ |
|  | MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG |
|  | U - TEREN USŁUG |
|  | ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ |
|  | IE - TEREN ELEKTROENERGETYKI |
|  | KDG - TEREN DROGI GŁÓWNEJ |
|  | KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ |
|  | KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ |
|  | KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |

CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU:
1) GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143 "SUBZBIORNIK INOWROCŁAW-GNIEZNO"
2) GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 "WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA"

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
ETRF2000-PL / CS2000/15

MPZP SPORZĄDZONY NA WEKTOROWEJ MAPIE
ZASADNICZEJ UDOSTĘPNIONEJ PRZES PODGIK W
POZNANIU (LICENCJA:
GKG.GZW.4060.12148.2024_3021_CL1)

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”, 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. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), 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.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w większości uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może incydentalnie 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 3 do uchwały nr XXIV/250/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 25 listopada 2025 r.
Zalacznik3.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 zez mianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Swarzędz, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 19,8 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od północy ul. Pogodna, od południa ul. Staniewskiego Tadeusza, od zachodu ul. Kórnicka oraz od wschodu ul. Średzka. Obszar opracowania jest silnie zurbanizowany i w niemal w całości zagospodarowany. Ośią komunikacyjną są ulice Kórnicka, Wilkońskich, Gwiaździsta, Pogodna, Staniewskiego i Średzka. Na istniejącą zabudowę tej części Swarzędza składają się przede wszystkim budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki wielorodzinne zlokalizowane w centralnej części opracowania. Starsze budynki mieszkalne (lata 70-80) zlokalizowane są przy ul. Kórnickiej, Wilkońskich i częściowo przy ul. Pogodnej. Z uwagi na śródmiejski charakter zabudowy następuje tu silna urbanizacja i pojawiają się również budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej. Przy ulicy Kórnickiej Pogodnej i Gwiaździstej, pojawiają się budynki usługowe. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz przekryte są dachami płaskimi, spadzistymi dwu i wielospadowymi (w zależności od kwartału zabudowy) i nie przekraczają wysokości 9,0 - 10,0 m. Z kolei, budynki mieszkalne wielorodzinne mają maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne i przekryte są dachami płaskimi i mansardowymi, a wysokością nie przekraczają 12,0m Z uwagi na to, że jest to stosunkowo nowa zabudowa brak obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach opracowania brak obiektów sportu i rekreacji. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie o ulice Kórnicką i Średzką, drogi powiatowe, które przejawiają największe natężenie ruchu. Pozostałe ulice, to sieć dróg gminnych i wewnętrznych rozprowadzających ruch do poszczególnych nieruchomości. Na północ od terenu opracowania w odległości ok. 1200,0 m, swój przebieg ma droga krajowa nr 92 oraz linia kolejowa nr 3.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr III/19/2024 z dnia 15 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”.

3. W granicach opracowania obowiązują:

-zmiana miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Swarzędzu w rejonie ulic; Gwiaździstej, Promykowej, Księżycowej, podjęty uchwałą nr L/559/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 19 czerwca 2002 r.;

-miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego tereny w rejonie ul. Staniewskiego w Swarzędzu i Zalasewie, podjęty uchwałą nr XIV/114/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 19.07.2011r.;

Obowiązujące plany, przeznaczają powyższe tereny przede wszystkim pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: M – tereny zabudowy mieszkaniowej.

5. Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 upzp w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

6. Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8. 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 o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 26.07.2024 r.,

b) ogłoszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 10.07.2025 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych w terminie od 10.07.2025 r. do 07.08.2025 r., obejmujących spotkanie otwarte w dniu 28.07.2025 r. o godzinie 17:00, składanie uwag do projektu planu oraz geoankietę. Zbieranie uwag oraz wypełnienie geoankiety możliwe było przez cały okres trwania konsultacji społecznych.

9. 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 w ustawowym terminie wpłynęło 11 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. 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 brak obiektów o wartościach kulturowych nie podjęto ustaleń. 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.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu” - jest przede wszystkim uporządkowanie zabudowy na przedmiotowym terenie. Obecnie nowa zabudowa powstaje na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. 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.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu” 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 LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów może dać korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska wtedy potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

13. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Swarzędzu projekt planu wraz raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”, 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.

W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.