

**UCHWAŁA NR XLIII/379/2013  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 28 maja 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część I, zwaną dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna opracowana w skali 1:500 i będąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 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 – załącznik nr 3.

**§ 2.**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;

- 5)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych oraz wiatrołapów;
- 6)obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować ścianę elewacji frontowej budynku;
- 7)ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 8)powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 9)przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne akty prawodawcze powszechnie obowiązujące;
- 10)szyldzie – należy przez to rozumieć wizualny sposób oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 11)tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12)terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 13)zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

### § 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN;
- 2)tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;
- 3)teren zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 4)tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP;
- 5)teren garaży oznaczony na rysunku planu symbolem KG;
- 6)teren parkingów i garaży oznaczony na rysunku planu symbolem KPG;
- 7)tereny parkingów wraz z zielenią urządzoną oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP/ZP, 2KP/ZP;
- 8)teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 9)tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) KDW – teren drogi wewnętrznej,
  - b) 1KDX, 2KDX – tereny ciągów pieszych.

#### § 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 3) zakaz realizacji garaży blaszanych;
- 4) dopuszczenie remontu istniejących budynków odbiegających od parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) zasady ustalania kolorystyki elewacji zewnętrznych zawarte w przepisach szczegółowych dla terenów dotyczą także remontowanych części istniejących budynków;
- 6) maksymalną wysokość ogrodzenia:
  - a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 1,5 m,
  - b) nie wymienionych w lit. a – 2 m;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń przęsłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z zastrzeżeniem pkt 9 za wyjątkiem terenu parkingów i garaży oznaczonego na rysunku planu symbolem KPG;
- 9) dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszczenie stosowania ogrodzeń pełnych w części ogrodzenia poniżej wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacji budynku wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru;
- 11) zakaz lokalizacji reklam.

#### § 5.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zapisami przepisów odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków przeznaczonych na pobyt ludzi dopuszczenie stosowania urządzeń ochrony środowiska oraz środków technicznych i technologicznych takich jak: zieleń izolacyjna, przegrody o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach oraz pozostałe urządzenia zmniejszające uciążliwość związane z hałasem;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

## **§ 6.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 7.**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 8.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 9.**

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1)nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2)zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalane w uchwale, nie dotyczą wydzielania działek pod drogi publiczne i wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## **§ 10.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1)zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 2)nakaz zgłaszania i uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkiej projektowanej zabudowy o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.;
- 3)zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4)zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami oraz drzew powyżej rzędnej 130 m n.p.m. w związku z funkcjonowaniem lotniska Poznań/Kobylnica.

## **§ 11.**

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 12.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1)lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2)dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3)dopuszczenie lokalizacji jednego garażu albo jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni użytkowej 40 m<sup>2</sup> wyłącznie wolnostojącego;

- 4) dla terenu 2MN dopuszczenie sytuowania ścian garażu albo budynku garażowo-gospodarczego bez otworów okiennych lub drzwiowych na granicy z sąsiednią działką budowlaną z dopuszczeniem dobudowania do garażu na niej zlokalizowanego z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i użytych materiałów z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, dobudowy i przebudowy z zakazem nadbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem § 4 pkt 4 i 5;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) liczbę kondygnacji:
  - a) dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dla garaży i budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) maksymalną wysokość:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 9 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - b) dla garaży lub budynków garażowo-gospodarczych – 3 m od poziomu terenu do okapu dachu z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla garaży lub budynków garażowo-gospodarczych zblokowanych w granicy działki – nakaz dostosowania wysokości budynku do garażu lub budynku garażowo-gospodarczego zlokalizowanego na sąsiedniej działce budowlanej, z którym jest zblokowany, jednak nie więcej niż 4 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 11) geometrię dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
  - b) dla garaży i budynków garażowo-gospodarczych – dachy płaskie;
- 12) kolorystykę:
  - a) elewacji zewnętrznych – pastelowe z gamy beż, piaskowy, żółty z dopuszczeniem dla garażu lub budynku garażowo-gospodarczego dostosowania kolorystyki elewacji do istniejącego garażu lub budynku garażowo-gospodarczego, z którym jest zblokowany w granicy działki,
  - b) dachu stromego – odcienie czerwieni i brązu;
- 13) materiał:
  - a) elewacji zewnętrznych – tynk,
  - b) dachu stromego – dachówki ceramiczne i cementowe oraz pokrycia dachówkopodobne za wyjątkiem gontów papowych;
- 14) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW;

16) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:

- a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym,
- b) 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu o funkcji administracyjnej lub biurowej,
- c) 3 miejsc postojowych na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej nie wymienionej w lit. b.

### § 13.

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej wyłącznie z zakresu administracji, biur, finansów, kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, handlu, gastronomii, usług pocztowych, telekomunikacyjnych, turystycznych, sportu lub rekreacji oraz usług drobnych w tym między innymi: szewc, fryzjer, zegarmistrz;
- 2) zakaz lokalizacji garaży i budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi i dobudowania do budynków na nich zlokalizowanych z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i użytych materiałów z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, dobudowy, nadbudowy i przebudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 7 i § 4 pkt 4 i 5;
- 7) dla terenu 1U dopuszczenie zachowania istniejących dachów stromych w przypadku rozbudowy, dobudowy, nadbudowy i przebudowy;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1U od 0,45 do 0,80,
  - b) dla terenu 2U od 0,2 do 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1U – 10%,
  - b) dla terenu 2U – 15%;
- 10) liczbę kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 12) geometrię dachów – dachy płaskie;
- 13) kolorystykę:
  - a) elewacji zewnętrznych – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, piaskowy, żółty,
  - b) dachu stromego – odcienie czerwieni;

14) materiał:

- a) elewacji zewnętrznych – tynk,
- b) dachu stromego – dachówki ceramiczne lub cementowe;

15) zakaz stosowania ogrodzeń;

16) obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza granicą opracowania planu bez możliwości obsługi komunikacyjnej z terenu pętli autobusowej;

17) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej lub na terenie z zastrzeżeniem pkt 18 co najmniej:

- a) 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji administracyjnej lub biurowej,
- b) 3 miejsc postojowych na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji usługowej nie wymienionej w lit. a;

18) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych:

- a) dla terenu 1U na terenie działek nr ewid. 9/118 lub 9/119, obręb Swarzędz zlokalizowanych poza granicą opracowania planu;
- b) dla terenu 2U na terenie działki nr ewid. 9/102, obręb Swarzędz zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;

19) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego stanowiska postojowego dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

#### **§ 14.**

Dla terenu zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej z zakresu opieki zdrowotnej;
- 2) zakaz lokalizacji garaży i budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi i dobudowania do budynków na nich zlokalizowanych z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i użytych materiałów z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, dobudowy i przebudowy z zakazem nadbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 7 i § 4 pkt 4 i 5;
- 7) dopuszczenie zachowania istniejących dachów stromych w przypadku rozbudowy, dobudowy i przebudowy;
- 8) nakaz demontażu istniejącej reklamy świetlnej w ciągu 1 roku od dnia wejścia w życie planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,65 do 0,85, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 11) liczbę kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) maksymalną wysokość budynków – 5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 13) geometrię dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem zachowania istniejących dachów;
- 14) kolorystykę:
  - a) elewacji zewnętrznych – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, piaskowy, żółty,
  - b) dachu stromego – odcienie czerwieni;
- 15) materiał:
  - a) elewacji zewnętrznych – tynk,
  - b) dachu stromego – dachówki ceramiczne lub cementowe;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń;
- 17) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu bez możliwości obsługi komunikacyjnej z terenu pętli autobusowej;
- 18) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 3 miejsc postojowych na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku z zastrzeżeniem pkt 19;
- 19) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na terenie działek nr ewid. 9/118 lub 9/119, obręb Swarzędz zlokalizowanych poza granicą opracowania planu;
- 20) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego stanowiska postojowego dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

## **§ 15.**

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej, w tym zieleni ozdobnej;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) alejek pieszych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) tablic informacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojść do działek budowlanych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu;
- 4) dla terenu 9ZP dopuszczenie lokalizacji dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń od strony drogi wewnętrznej.

## **§ 16.**

Dla terenu garaży oznaczonego na rysunku planu symbolem KG ustala się:



- 1) lokalizację jednego garażu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie sytuowania ścian budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi i dobudowania do budynków na nich zlokalizowanych z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,9 do 1, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 6) liczbę kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) nakaz dostosowania wysokości budynku do garażu zlokalizowanego na sąsiedniej działce budowlanej, jednak nie więcej, niż 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 8) nakaz stosowania dachu płaskiego;
- 9) nakaz dostosowania materiałów budowlanych i architektury garażu do garaży zlokalizowanych na sąsiednich działkach budowlanych z zakazem stosowania blachy lub płyt warstwowych;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

## **§ 17.**

Dla terenu parkingów i garaży oznaczonego na rysunku planu symbolem KPG ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania – parkingu wraz z garażami;
- 2) lokalizację miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków i garaży;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, odbudowy i przebudowy istniejących garaży z zakazem ich nadbudowy i rozbudowy;
- 5) dopuszczenie zachowania wysokości garaży;
- 6) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi i dobudowania do budynków na nich zlokalizowanych z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy równy 1, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 10) liczbę kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 3 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 12) nakaz stosowania dachów płaskich;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW.

## **§ 18.**

Dla terenu parkingów wraz z zielenią urządzoną oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP/ZP, 2KP/ZP ustala się:

- 1) lokalizację miejsc postojowych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) realizację zieleni urządzonej, w szczególności zieleni parkowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) alejek pieszych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) tablic informacyjnych,
  - d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 5) nakaz realizacji zieleni ozdobnej na terenie biologicznie czynnym;
- 6) zakaz lokalizacji reklam;
- 7) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW lub z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

## **§ 19.**

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania – budynek techniczny;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, odbudowy i przebudowy istniejącego budynku z zakazem nadbudowy i rozbudowy;
- 5) dopuszczenie zachowania geometrii dachu, wysokości budynku oraz liczby kondygnacji;
- 6) dopuszczenie sytuowania ścian budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi i dobudowania do budynków na nich zlokalizowanych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,9 do 1, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 9) maksymalną wysokość budynku – 4,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów – dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW.

## **§ 20.**

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

- 1) nakaz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie realizacji jako ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dla terenu 2KX dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

## **§ 21.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej, przyłączy na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci;
- 2) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, m. in. poprzez zapewnienie odpowiedniej średnicy wodociągu oraz dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczeniu, jeżeli nie odpowiadają one parametrom określonym w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z istniejących sieci gazowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) nakaz podłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,

- c) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 8)w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się podłączenie do gminnej sieci ciepłowniczej lub nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe w tym drewno, biomasa, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 9)w zakresie telekomunikacji ustala się dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 10)w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Swarzędz.

## **§ 22.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **§ 23.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

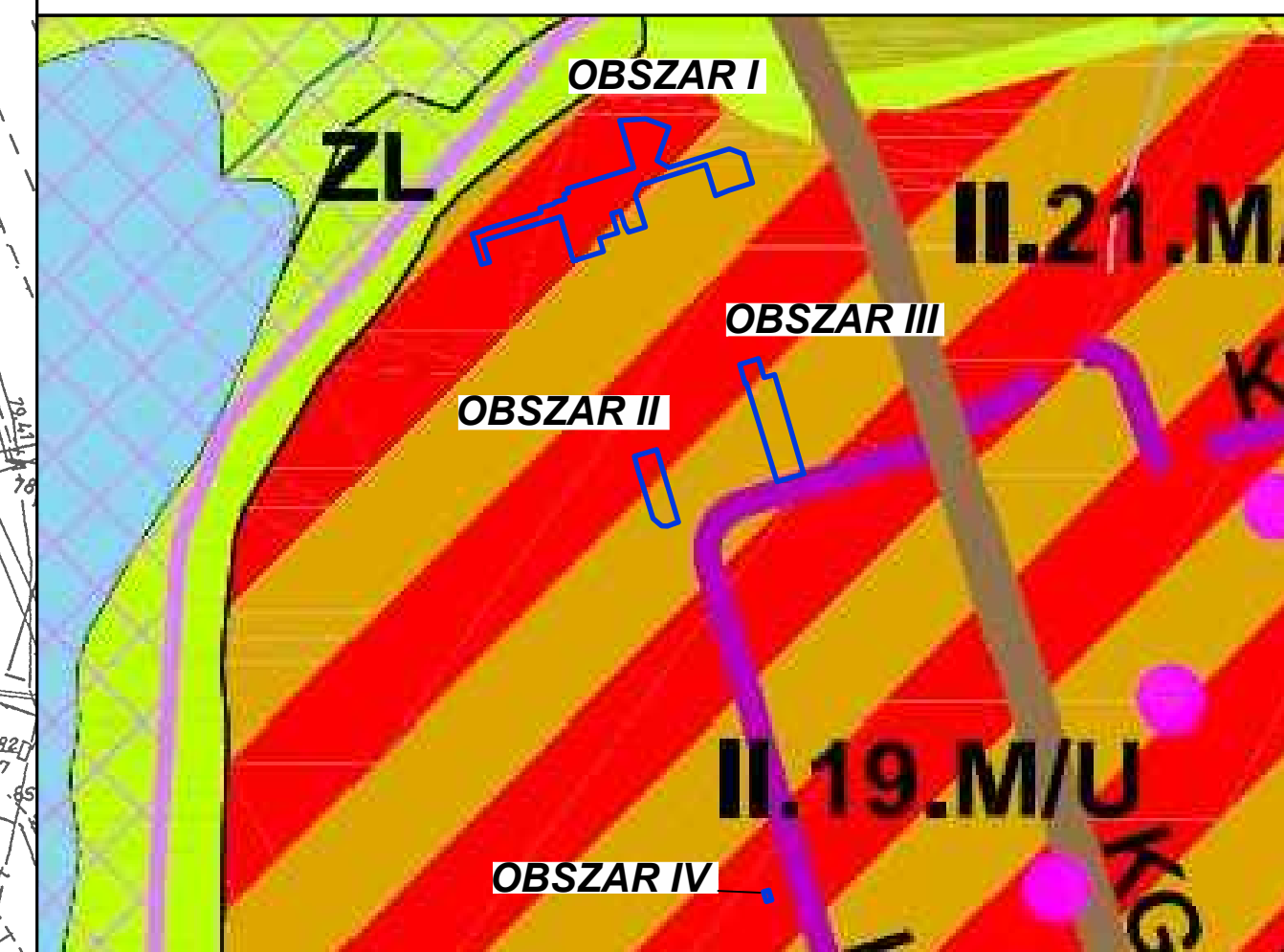
## **§ 24.**

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

**ZMIANA CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY POŁOŻONE W SWARZĘDZU W REJONIE ULIC AUGUSTA CIESZKOWSKIEGO, ZYGMUNTA GRUDZIŃSKIEGO, ZAMKOWEJ, ŚW. MARCINA ORAZ STRZELECKIEJ W TYM OSIEDLI: KOŚCIUSZKOWCÓW, CZWARTAKÓW, DĄBROWSZCZAKÓW I ZYGMUNTA III WAZY (łączna pow. zmiany ca. 10,84 ha) - CZĘŚĆ I**

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLIII/379/2013  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU Z DNIA 28 MAJA 2013 r.  
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
POZ. 12.53 Z DNIA**

**WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SWARZĘDZ**



**OZNACZENIA:**

- GRANICE OPRAWKI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- OBSZAR NATURA 2000 DOLINA CYBINY
- STREFA ODDZIAŁYWANIA LOTNISKA - OGRANICZENIE W WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCE DROGI LOKALNE, KL

**Oznaczenia:**

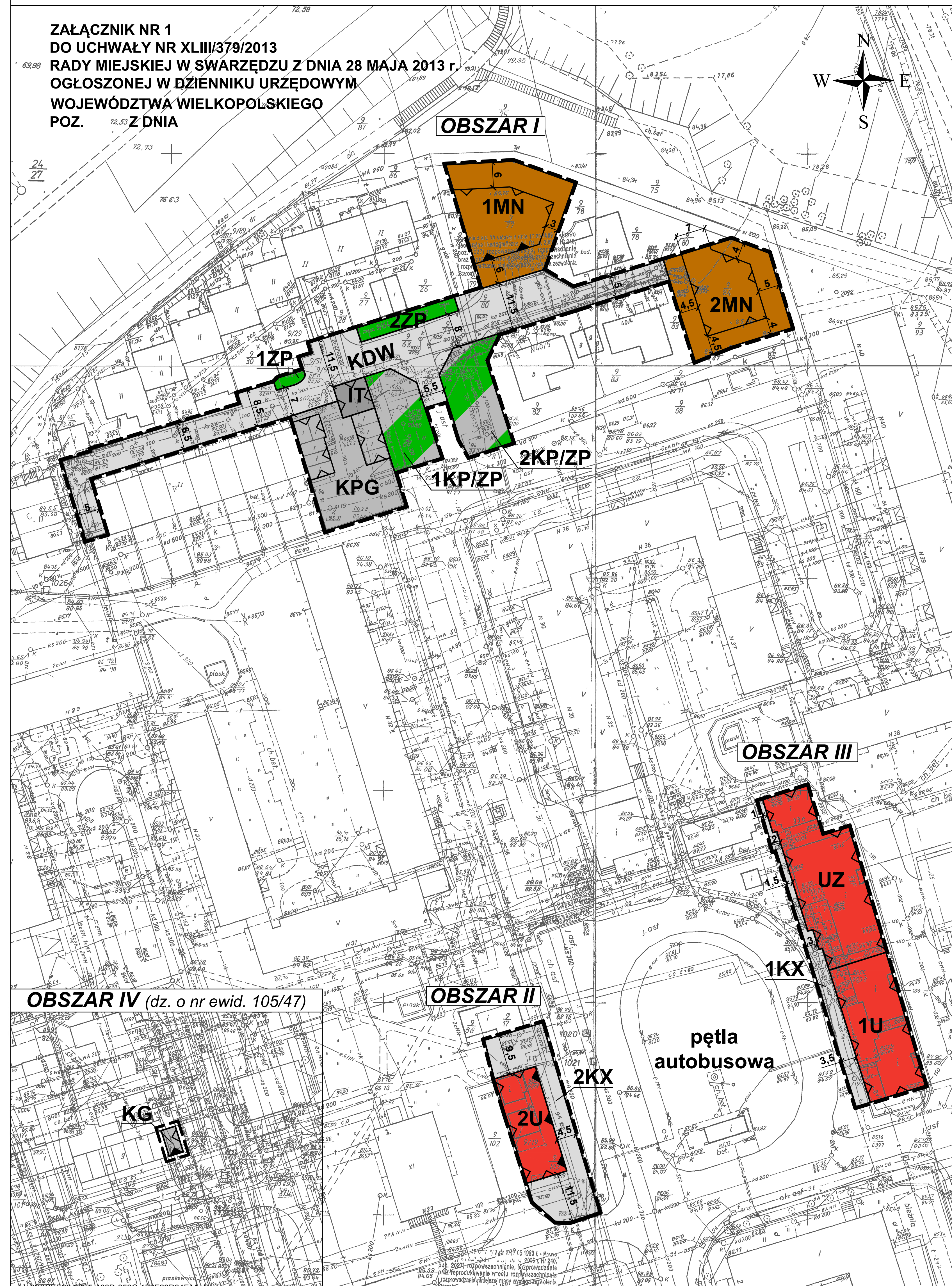
- granica opracowania planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej opieki zdrowotnej
- tereny zieleni urządzonej
- teren garaży
- teren parkingów i garaży
- tereny parkingów wraz z zielenią urządzoną
- teren infrastruktury technicznej
- teren drogi wewnętrznej
- tereny ciągów pieszych

**Skala opracowania: 1 : 500**



**API**

API Sp. z o.o.  
architektura, planowanie, inwestycje  
60-835 Poznań, ul. Mickiewicza 27/8  
tel. 061 223 09 08, e-mail: biuro@apiszoo.pl



Załącznik Nr 2 do Uchwały nr XLIII/379/2013  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 28 maja 2013 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

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 burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	06.05.2013 r.	Przedsiębiorstwo Projektowania i Realizacji Inwestycji „Arkady” Sp. z o.o.	Rozszerzenie obszaru objętego planem i przeznaczenie na cele zabudowy usługowo-handlowej	dz. o nr ewid. 102/6, 106/14, 107/203	poza obszarem planu	-	X	-	X	Nie dotyczy – teren poza obszarem objętym planem

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Swarzędzu określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

### § 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, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie ze zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będą według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

### § 2.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.



## Uzasadnienie

Na podstawie uchwały nr XII/70/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Celem opracowania zmiany planu było umożliwienie mieszkańcom inwestycji na obszarze objętym zmianą miejscowego planu, które nie mogłyby być zrealizowane na podstawie istniejącego miejscowego planu.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania miejscowych planów o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz zamieścił odpowiednie obwieszczenie i ogłoszenie w prasie miejscowej.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wysłane do odpowiednich organów i instytucji w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Procedura ta wymagała powtórzenia w przypadku jednej z instytucji z powodu niez uzyskania pozytywnego uzgodnienia. Po otrzymaniu wszystkich pism zwrotnych Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zdecydował o uchwaleniu zmiany miejscowego planu w częściach na podstawie uchwały nr XXXVIII/351/2013 r. Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XII/70/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha). Uchwalona zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi część I.

Po wprowadzeniu odpowiednich zmian w projekcie planu wynikających z procedury opiniowania i uzgadniania wyłożono do publicznego wglądu projekt zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 marca 2013 r. do 22 kwietnia 2013 r. W dniu 10 kwietnia 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu wpłynęły 2 uwagi, z czego tylko jedna dotyczyła obszaru objętego zmianą planu. W wyniku ich analizy wprowadzono odpowiednie zmiany w projekcie planu. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz

w ustawowym terminie rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej obszaru znajdującego się poza granicą opracowania zmiany planu.

Projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag został przekazany Radzie Miejskiej w Swarzędzu, która na sesji w dniu 28 maja 2013 r. rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwagi, nie uwzględniając jej, a następnie podjęła uchwałę w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część I.

W związku z przeprowadzeniem procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.