

**UCHWAŁA NR XXX/294/2016  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA C, zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy południowej części obszaru wskazanego uchwałą Nr LII/316/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa (pow. ca 1160 ha) - wydzielonego na podstawie § 1 ust. 3 tej uchwały i określonego, jako CZĘŚĆ POŁUDNIOWA C, a położonego po południowej stronie ulicy Łowieckiej i wschodniej stronie ulicy Owocowej w Łowęcinie.

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek plan.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 11,9 ha.

5. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały.

6. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - będący integralną częścią planu, stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1 000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA C;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący 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.

## § 2.

Ilekoć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku garażowym** lub **garażu** - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **dachu naczółkowym** - należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, którego cechą charakterystyczną są dodatkowe niewielkie, krótkie połacie na ścianach szczytowych (tzw. ścięte szczyty);
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej, wewnętrznej lub ciągu pieszo-rowerowego;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, ciągu pieszo - rowerowego, granicy działki lub innego obiektu; w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 8) **linii zabudowy - obowiązującej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 10) **produkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, magazynowanie i rzemiosło, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tę działalność ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogorszy warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 13) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15 kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 15 m

(po 7,5 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo- rowerowego, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 15) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta i gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - to jest: tereny dróg publicznych, publicznych ciągu pieszo- rowerowego i zieleni urządzonej - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 16) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo- rowerowego albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 17) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego i rolniczego, itd., które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 18) **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

## Rozdział 2.

### Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

#### § 3.

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) oznaczony symbolem **U** - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 3) oznaczony symbolem **U(P)** - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 4) oznaczony symbolem **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
  - a) oznaczone symbolem **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - b) oznaczony symbolem **KDX** - teren publicznego ciągu pieszo - rowerowego,

c) oznaczony symbolem **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

#### § 4.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

- 1) obowiązek dostosowania budynków oraz wiat, obiektów kontenerowych i tymczasowych obiektów takich, jak: namioty, stoiska i pawilony do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
  - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
    - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,
    - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
    - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linią zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:
    - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,3 m,
    - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
    - części podziemne budynku - do granic własności działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - d) elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono obowiązującą linią zabudowy winna przylegać do tej linii na, co najmniej 70% swojej długości,
  - e) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linią zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
  - f) na działkach narożnych, dla których wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy, dopuszcza się usytuowanie elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż jednej z obowiązujących linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z przeszłowych, prefabrykowanych elementów betonowych;

- 5) obowiązek stosowania na elewacjach budynków tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym dla poszczególnych budynków bliźniaczych oraz zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej obowiązuje stosowanie jednakowego koloru i materiału dla danych elementów, tworzących elewacje tj. ściany, dachy, elementy architektoniczne artykułujące elewacje, a także stosowanie okien i drzwi o jednakowych podziałach oraz kolorze i materiale stolarki;
- 6) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów;
- 8) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlanej, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, ciągów pieszo - rowerowych, placów publicznych i terenów infrastruktury komunikacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 9) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady realizacji i rozmieszczania reklam** :

- 1) dla terenów U i U(P) - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej, szyldu i reklamy eksponowanej na urządzeniu reklamowym;
- 2) dla terenów MN/U - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej i szyldu;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 i 2 - dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;
- 4) zakaz stosowania na terenach MN/U tablic reklamowych o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 6 m<sup>2</sup> włącznie;
- 5) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>;
- 6) zakaz umieszczania reklam:
  - a) w odległości mniejszej niż 10 m od innych reklam,
  - b) na balustradach balkonów i tarasów,
  - c) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 7) obowiązek zachowania - dla reklam umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach - następujących odległości od innych elementów zagospodarowania:
  - a) co najmniej 10 m od znaków drogowych,
  - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
  - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa.

## § 5.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** :

- 1) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w granicy obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (**OWO**) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń, określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
  - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
  - b) budowę, remont i przebudowę dróg i infrastruktury technicznej określonych w planie,
  - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) obowiązek utrzymania i ochrony zbiorników wodnych, w tym: zakaz zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, przy czym ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód oraz realizacji inwestycji celu publicznego, określonych w planie;
- 4) obowiązek zaopatrzenia terenów, budynków i budowli w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 18 ust. 3 pkt 2 lit. d - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 7) obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych odznaczających się wysoką sprawnością oraz niskim stopniem emisji substancji do powietrza;
- 9) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
  - a) inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
  - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
  - d) lokalizowanych w obrębie terenów MN/U, U i U(P) - zgodnie z ustaleniami § 11, § 12, § 13, § 18 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 11) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na stały pobyt ludzi jedynie w przypadku wykazania na podstawie aktualnej dokumentacji z pomiarów terenowych, że w miejscach lokalizacji tych pomieszczeń nie jest przekroczony dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego lub zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 3 pkt 5 lit. d.

## § 6.

1. Na obszarze objęty planem dla zapewnienia **ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego**, wyznacza się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej - oznaczone na rysunku planu - w których przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## § 7.

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny o charakterze publicznym** :

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) teren ciągu pieszo - rowerowego.

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze publicznym - określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi, ciągu pieszo - rowerowego oraz zieleni urządzonej jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, tj.: ławki latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urzędzeń obsługi ludności oraz urzędzeń komunikacyjnych.

3. W granicach terenów objętych planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 8.

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc postojowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby, wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 4) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej , w tym 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
- 5) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych.

3. W obrębie terenów KDD dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

### § 9.

W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się:

- 1) obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m nad poziomem terenu i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 18 ust. 3 pkt 1 lit. c;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 15 oraz wymogami przepisów odrębnych.

### § 10.

Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **Rozdział 3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

### § 11.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** i **5MN/U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. W granicach terenów **MN/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej zarówno wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wyłącznie usług nieuciążliwych, jak i zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy zagrodowej (w granicach terenów 2MN/U i 4MN/U), z możliwością jej przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami ust. 3 i 4;
- 3) zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętych prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu obiektów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych i magazynowo - składowych, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami § 13.



3. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż  $i = 0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -  $i = 0,3$ , przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
  - b) dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej -  $i = 0,4$ , przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
  - b) dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - 30%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
  - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup>, przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenów **MN/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolno stojącym, przy czym dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego lub usługowego - usług nieuciążliwych;
- 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,
  - b) budynków inwentarskich i stodół o wysokości do kalenicy większej niż 10 m,
  - c) budynków gospodarczych i garażowych:
    - na działkach posiadających powierzchnię mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup> - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m<sup>2</sup>,

- na działkach posiadających powierzchnię większą lub równą 1 000 m<sup>2</sup> - o wysokości większej niż 6 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;

5) obowiązek stosowania:

- a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym,
  - b) na budynkach inwentarskich i stodołach dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni,
  - c) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich i stodoł dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenów **MN/U** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu.

## § 12.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **U** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenu **U** dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy.

3. Dla terenu **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż  $i = 0,3$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i = 1,0$ , przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;

4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:

- a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup>, przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenów **U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 4) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4; dopuszcza się stosowanie szkła, blachy i elementów metalowych;
- 5) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; dopuszcza się stosowanie na budynkach usługowych, produkcyjnych i magazynowo - składowych okładzin ze szkła i blachy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochylonych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenu **U** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu.

### § 13.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **U(P)** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej.

2. W granicach terenu **U(P)** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej zarówno wyłącznie usług nieuciążliwych lub produkcji nieuciążliwej, jak i usług nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej;
- 2) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3 i 4, jak dla terenów MN/U.

3. Dla terenu **U(P)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż  $i = 0$ , oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i = 0,6$ , przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
  - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup>, przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenu **U(P)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m;
- 2) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 4) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; dopuszcza się stosowanie na budynkach usługowych, produkcyjnych i magazynowo - składowych okładzin ze szkła i blachy;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenu **U(P)** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu.

#### § 14.

W granicach terenu oznaczonego symbolem **WS** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki wodnej.

#### Rozdział 4.

#### Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji

#### § 15.

1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będą droga powiatowa nr 2436P oraz drogi gminne.

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z oznaczonych na rysunku planu przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem obsługi komunikacyjnej w pierwszej kolejności przez tereny KDX i KDW, a następnie przez tereny KDD.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** obowiązuje przeznaczenie pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 16.

1. Teren drogi wewnętrznej **KDW** przeznaczony jest do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu drogi wewnętrznej ustala się szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 17.

1. Teren **KDX** przeznaczony jest do pełnienia funkcji ciągu pieszo - rowerowego, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Dla terenu ciągu pieszo - rowerowego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 18.

1. Obsługę terenów i budynków na obszarze objętym planem w zakresie **uzbrojenia i wyposażenia terenu** zapewniać będą istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizowania infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych i ciągu pieszo - rowerowego, a także inne tereny o charakterze publicznym, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza tymi terenami.

3. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :

a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej; na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową, zaopatrzenie w wodę następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) rozbudowę sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązek - przy rozbudowie, przebudowie i remoncie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych** :

a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - pompowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,

- b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; na terenach niewyposażonych w kanalizację sanitarną odprowadzanie ścieków następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w tym wód odpadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, do kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; na terenach niewyposażonych w kanalizację deszczową, do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej, obowiązuje zapewnienie odbioru i oczyszczania wód opadowych i roztopowych, w tym budowy zbiorników retencyjnych, w ramach poszczególnych nieruchomości,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz placów i parkingów do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy** :
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** :
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną, drewnem lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła (np. energią słoneczną),
  - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 9;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** :
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV, za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych; dopuszcza się budowę linii napowietrznych na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy,
  - c) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych kablowych, słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - d) dla terenów położonych w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) obowiązują ustalenia § 5 pkt 12, przy czym w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii średniego napięcia (15kV) dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i na warunkach określonych w planie,
  - e) zakaz sadzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 6) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** :

- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
- b) na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy dopuszcza się budowę linii napowietrznych,
- c) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5. Ustalenia końcowe**

### **§ 19.**

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

### **§ 20.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§ 21.**

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ, OBEJMUJĄCY WIEŚ ŁOWĘCIN, CZĘŚĆ PÓŁNOCNĄ OBREBU JASIN I CZĘŚĆ WSCHODNIĄ OBREBU GORTATOWO ORAZ CZĘŚĆ PACZKOWA - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA C

SKALA 1:1000

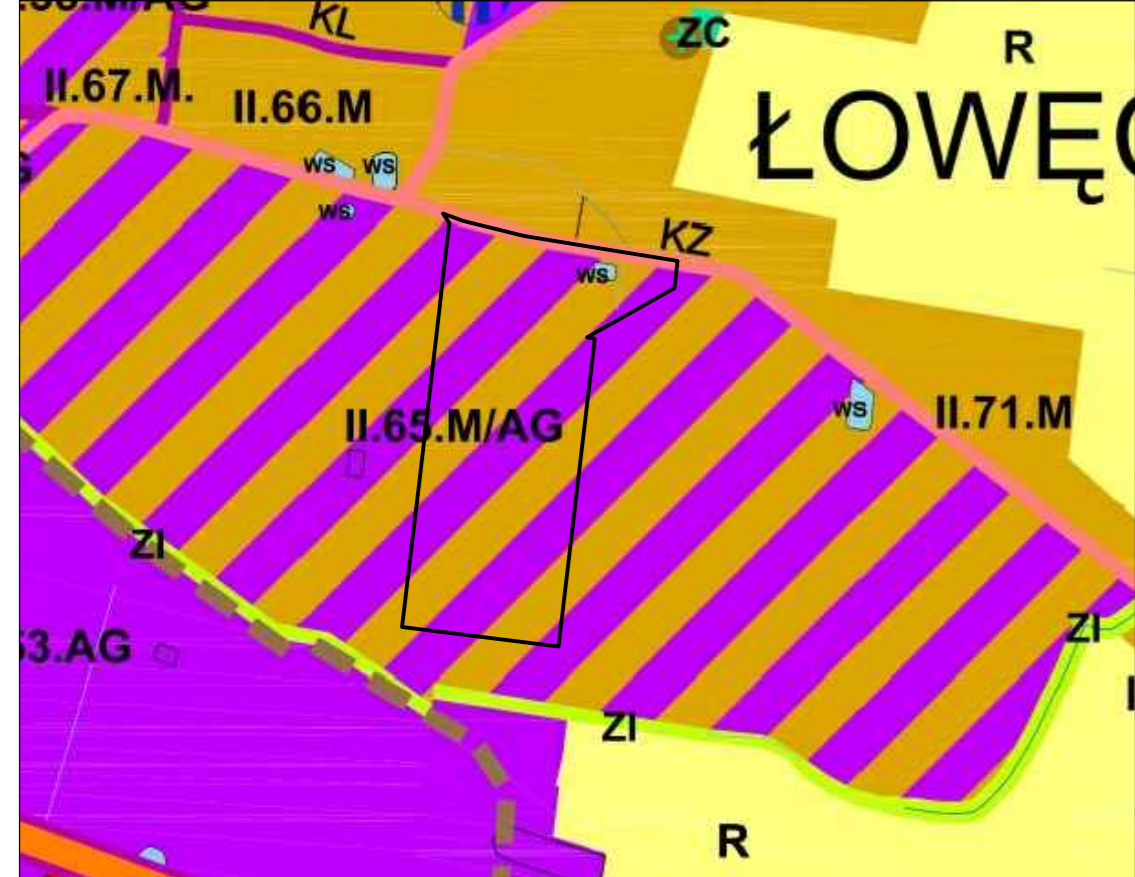
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXX/294/2016  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU  
Z DNIA 29 LISTOPADA 2016 R.



### OZNACZENIA

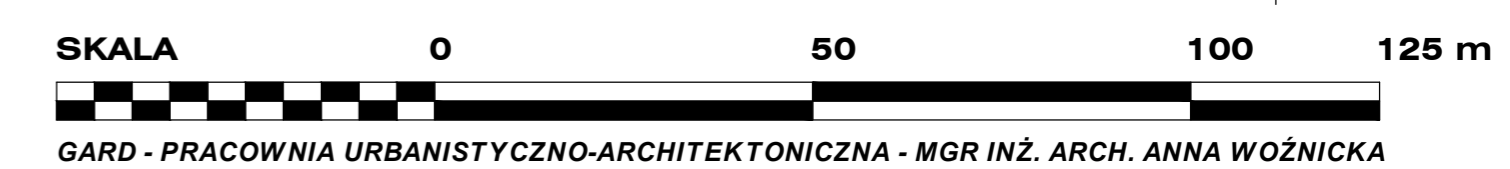
- Granica obszaru objętego planem
- Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych
- Teren zabudowy usługowej nieuciążliwej
- Teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej
- Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego
- Teren drogi wewnętrznej
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Zasięg archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej
- Zasięg stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15 kV) napięcia
- OZNACZENIA DODATKOWE**
- Orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych
- Granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 "Wielkopolska Dolina Kopałna"

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz



- ### OZNACZENIA:
- GRANICA GMINY SWARZĘDZ
  - M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - M/AG TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z AKTYWIZACJĄ GOSPODARCZĄ
  - AG TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ
  - M/AG TERENY OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z KOMUNIKACJĄ
  - R TERENY ROLNICZE
  - ZI PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - ISTNIEJĄCE DROGI ZBIORCZE, KZ
  - ISTNIEJĄCE DROGI LOKALNE, KL
  - PROJEKTOWANE DROGI GŁÓWNE, KG
  - OBSZAR WÓD
  - BUDYNKI

Skala 1:10 000



GARD - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - MGR INŻ. ARCH. ANNA WOŹNICKA  
ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, tel./fax: 42-6559336, kom. 509959368, e-mail: biurogard@gmail.com



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/294/2016  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 29 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część południowa C**

**§ 1.**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część południowa C, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 sierpnia 2016 r. do 26 września 2016 r. W dniu 2 września 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 10 października 2016 r.

3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

**§ 2.**

W związku z powyższym Rada Miejska w Swarzędzu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich brak.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

**§ 1.**

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późniejszymi zmianami) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

**§ 2.**

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami), zadania własne gminy.

**§ 3.**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 1059 z późniejszymi zmianami) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

#### § 4.

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późniejszymi zmianami), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 2164 z późniejszymi zmianami).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Swarzędzu.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR XXX/294/2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA C**

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część południowa C prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późniejszymi zmianami).

Potrzeba opracowania ww. planu w spowodowana jest planowanymi inwestycjami, których realizacja przy obowiązujących zapisach planu byłaby utrudniona lub niemożliwa. Przewidywane inwestycje dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, zabudowy usługowej nieuciążliwej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej. Dodatkowo w planie miejscowym wyznaczono teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz dróg publicznych i wewnętrznych. Obszar planu wynosi około 12 ha.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 9 lutego 2010 r. Uchwały Nr LII/316/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa (pow. ca 1160 ha). Na podstawie § 1 ust. 3 ww. uchwały wydzielono fragment, dla którego sporządzany jest niniejszy plan i określonego, jako CZĘŚĆ POŁUDNIOWA C, a położonego po południowej stronie ulicy Łowieckiej w Łowęcinie.

2. W dniach od 28 października do 9 grudnia 2010 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz wywieszono było obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz o przystąpieniu do sporządzania ww. planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto, dnia 27 października 2010 r. ukazało się ogłoszenie w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu. Wnioski do miejscowego planu mogły być składane od 4 listopada do 26 listopada 2010 r.

3. W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu w terminie wpłynęło pięć wniosków. Ponadto jeden wniosek wpłynął po terminie.

4. O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania ww. planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu pismem z dnia 14 października 2010 r., 15 października 2010 r. i 26 stycznia 2011 r.

5. Do projektu planu wpłynęło szesnaście wniosków, złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

6. Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach

oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz w dniu 15 października 2010 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

7. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt. 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 11 - 13 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu planu, zawierające ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 11 - 13 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, zabudowy usługowej nieuciążliwej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;

3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ponadto w § 14 określono wymagania dotyczące terenu wód powierzchniowych śródlądowych znajdujących się na terenie opracowania;

w ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Decyzją nr GZ.tr.057-602-659/14 z dnia 22 maja 2015 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 14,7419 ha gruntów rolnych klas III, które częściowo znajdują się na obszarze objętym omawianym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapisy planu miejscowego w § 5, § 9 i § 18 ust. 3 zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust. 2 pkt 4 oraz § 8 ust 1;

6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie w § 3, § 11, § 12, § 13, § 15, § 16 i § 17 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniających walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30%;

7) uwzględnia prawo własności;

8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte w § 9 tekstu planu;

9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 7, dotyczące kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17 i § 18 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego;

10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 11, § 12, § 13, § 15, § 16, § 17 i § 18 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

11) zapewnił udział społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury; w szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa;

12) poprzez ustalenia § 18 ust. 3 pkt 1, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

13) zapewnia zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi - projekt planu miejscowego obejmuje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej, a ustalenie w planie takiego przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania uwzględnia ten fakt. Można więc przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi;

14) zapewnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy - obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment zurbanizowanej strefy podmiejskiej Swarzędza. Są to tereny zarówno zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącymi usługami oraz obiektami produkcyjnymi, jak i obszary niezagospodarowane - wykorzystywane na cele produkcji rolnej. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w tej części Gminy Swarzędz. Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz”. W analizie stwierdza się, iż: „Obecnie, dla gminy Swarzędz obowiązują 25 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...). 21 z nich dotyczy sporządzenia nowych miejscowych planów, pozostałe 4 dotyczą przystąpienia do sporządzenia zmiany planów już obowiązujących. Na podstawie wszystkich prowadzone są już prace planistyczne. Uchwały podjęte zostały zgodnie z Ustawą z 2003 r., dlatego też

uznać je należy za aktualne.”.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usługową oraz usługową z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu opłaty planistycznej, wzrostu podatków od nieruchomości oraz z możliwej sprzedaży gruntów gminnych. Obciążenia finansowe gminy związane będą z obowiązkiem wykupu nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego, przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rozbudową projektowanego układu drogowego oraz z obsługi procesu opracowania i uchwalenia planu. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu stwierdzono, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest ujemny.

8. W dniu 3 września 2012 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

9. Pismem z dnia 3 grudnia 2012 r. oraz 24 czerwca 2016 r. udostępniono projekt planu organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem uzyskania opinii (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz celem jego uzgodnienia (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

10. Pismem z dnia 29 listopada 2012 r. i 24 czerwca 2016 r. udostępniono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Poznaniu celem uzyskania opinii (zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

11. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt. 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

12. Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 26 sierpnia do 26 września 2016 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

13. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 2 września 2016 r.

14. W ustawowym terminie, tj. do dnia 10 października 2016 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

15. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz w ustawowym terminie wydał oświadczenie w sprawie braku uwag do ww. projektu zmiany planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

16. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt. 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

17. W dniu 29 listopada 2016 r. Rada Miejska w Swarzędzu podjęła uchwałę Nr XXX/294/2016 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część południowa C.

18. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz uchwalonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011r.

19. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcín, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część południowa C, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.