UCHWAŁA NR XV/204/2019
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami), art. 20 ust. 1 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy”" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku pomocniczym - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;

2) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

3) kaferkach - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;

4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;

6) ogrodzeniu ażurowym - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

7) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

   - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

   - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

   - tarasów i powierzchni utwardzonych;

8) tablicy informacyjnej - rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

9) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

10) obiektach kubaturowych - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;

11) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi hotelarskie, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m^2, gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;

12) tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym - rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne, niepołączone trwale z gruntem i przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 3.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny:

   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U,

c) zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: US,

d) zabudowy usługowej w zieleni parkowej, oznaczone symbolami: 1U/ZP, 2U/ZP, 3U/ZP,

e) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM,

f) zieleni parkowej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP,

g) parkingu w zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: KDP/ZP,

h) zieleni, oznaczone symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z,

i) lasów, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL,

j) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: 1WS, 2WS,

k) rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R,

l) infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem: IT;

2) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL,

b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD,

c) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs,

d) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem: KDW.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;

2) dopuszcza się:

a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy,

b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,

c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

§ 5.

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

2) ochronę zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;

4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki;

6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 34 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) dla zespołu dworsko-parkowego i dworu, wpisanych do rejestru zabytków nr 1736/A z dnia 09.12.1975 r., oznaczonych na rysunku planu:

a) uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne dotyczące obiektów, jak i samego terenu parku,

b) zakaz lokalizacji inwestycji pogarszających wygląd obiektów i zespołów budowlanych i osi widokowych w granicach zespołu dworsko-parkowego,

c) uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na:

- wszelkie prace sanacyjno-porządkowe,
- wycinkę drzew na terenie parku,
- wydzielenie nowych działek,
- lokalizację nowych obiektów budowlanych;

2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

a) uzyskanie uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych (w tym rozbiórkowych), konserwatorskich i restauratorskich, mających szczególnie wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków m.in. wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, malowanie elewacji, wszelkie modernizacji,

b) nakaz zachowania lub uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu,

c) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ścian,

d) w zakresie wyglądu elewacji zewnętrznej (szczególnie frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii – detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien, a także nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,

e) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły,

f) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego;

3) w granicach stanowisk archeologicznych nr AZP 51-29/14, AZP 51-29/16, AZP 51-29/17, AZP 51-29/18, AZP 51-29/122, AZP 51-29/19, AZP 51-29/20, AZP 51-29/21, AZP 51-29/119, AZP 51-29/22, AZP 51-29/23, AZP 51-29/15, AZP 51-29/24, AZP 51-29/25, oznaczonych na rysunku planu:

a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zespołu stanowisk archeologicznych i pojedynczych stanowisk archeologicznych,

b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed pozwoleniem na realizację inwestycji.

§ 8.

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

§ 9.

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

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 33,

b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

d) zakaz lokalizacji budynków w granicy działki,

e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 200,0 m^2 dla budynku mieszkalnego,

f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,6,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 65%,

h) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 8,0 m,

- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,

i) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równolegle do frontu działki,
- dla budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

j) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

l) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m^2,

b) lokalizację usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 3MN, 4MN, 5MN, 7MN:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 33,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 200,0 m^2 dla budynku mieszkalnego,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,8,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 8,0 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,

g) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równolegle do frontu działki,

- dla budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m^2,

c) lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m lub w granicy działki.

§ 11.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 6MN:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 33,

b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 200,0 m^2 dla budynku mieszkalnego,

e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,4,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,

g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 8,0 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,

h) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równolegle do frontu działki,

- dla budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m^2,

b) lokalizację usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m lub w granicy działki.

§ 12.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 8MN:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 33,

b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 200,0 m^2 dla budynku mieszkalnego,

e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,6,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,

g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,

h) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°,

- dla budynku pomocniczego: dach dowolny,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m^2,

b) lokalizację usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 1MN/U:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 33,

b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej,

d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,75,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,

h) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,

i) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, usytuowanie kalenicą równolegle do frontu działki,
- dla budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

j) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

l) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m^2.

§ 14.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 2MN/U:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 33,

b) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,75,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do 12,0 m,
- budynku pomocniczego: do 6,0 m,

g) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- dla budynku pomocniczego: dach dowolny,

- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m^2.

§ 15.

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

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 33,

b) lokalizację usług nieuciążliwych: gastronomii, oświaty, nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%,

f) wysokość zabudowy: do 6,0 m,

g) geometria dachu:

- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m^2,

b) lokalizację wiat,

c) lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,

d) lokalizację urządzeń turystycznych,

e) lokalizację parkingu.

§ 16.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1U/ZP, 3U/ZP:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 33,

b) lokalizację usług nieuciążliwych: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m^2, gastronomii, administracji, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, biura,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,4,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 65%,

f) wysokość zabudowy: do 6,0 m,

g) geometria dachu:

- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m^2,

b) lokalizację wiat,

c) lokalizację urządzeń turystycznych.

§ 17.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 2U/ZP:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 33,

b) lokalizację usług nieuciążliwych: gastronomii, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,05,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%,

f) wysokość zabudowy: do 6,0 m,

g) geometria dachu:

- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m^2,

b) lokalizację wiat,

c) lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,

d) lokalizację urządzeń turystycznych,

e) lokalizację parkingu.

§ 18.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM, 5RM, 6RM:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem, w tym budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na terenie, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 33,

b) lokalizacje jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) zakaz lokalizacji budynku mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 200,0 m^2 dla budynku mieszkalnego,

e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,

g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 8,0 m,
- budynku pomocniczego i inwentarskiego: do 10,0 m,
- budowli rolniczych: do 10,0m,

h) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równolegle do frontu działki,
- dla budynku pomocniczego i inwentarskiego: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

a) dla terenu 1RM: lokalizację usług nieuciążliwych: gastronomii, handlu, kultury i rozrywki, biura, agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenów 5RM i 6RM: lokalizację usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację budowli rolniczych,

d) lokalizację budynku pomocniczego w odległości 1,5 m lub w granicy działki.

§ 19.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem, w tym budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na terenie, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 33,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 200,0 m^2 dla budynku mieszkalnego,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,

e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 8,0 m,
- budynku pomocniczego i inwentarskiego: do 12,0 m,
- budowli rolniczych: do 12,0m,

f) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równolegle do frontu działki,
- dla budynku pomocniczego i inwentarskiego: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

g) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6,

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację usług nieuciążliwych: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100,0 m^2, gastronomii, administracji, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację budowli rolniczych,

c) lokalizację budynku pomocniczego w odległości 1,5 m lub w granicy działki.

§ 20.

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

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%,

d) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) placów gier i zabaw,

b) urządzeń turystycznych,

c) wiat,

d) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 21.

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

1) ustala się:

a) lokalizację parkingu naziemnego zewnętrznego lub kubaturowego naziemnego,

b) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni wysokiej w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu,

c) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,6,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,

g) wysokość zabudowy: do 9,0 m,

h) geometria dachu:

- dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równolegle do frontu działki,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

j) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6.

§ 22.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z:

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,

c) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,

d) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,

b) ogrodzeń wynikającą z prowadzonej gospodarki leśnej,

c) urządzeń turystycznych,

d) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 23.

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

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%,

c) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,

b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,

c) urządzeń turystycznych,

d) parkingów leśnych,

e) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 24.

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

1) ustala się:

a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,

b) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,

b) pomostów, mostków, kładek.

§ 25.

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

1) ustala się:

a) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,

c) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,

b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

§ 26.

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

1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna -0,6;

5) wysokość zabudowy: do 4,0 m;

6) geometria dachu: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu;

7) dostęp do terenu zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 6.

§ 27.

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

1) teren dróg publicznych - klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 12,0 m;
3) przynajmniej jednostronny chodnik;
4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28.

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

1) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10,0 m;
3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.

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

1) teren ciągów pieszo-jezdnych;
2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 4,0 m;
3) dla terenu 1KDWxs lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30.

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

1) teren drogi wewnętrznej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 8,0 m;
3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) dla części obszaru, ze względu na położenie w otulinie Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” zgodnie z rysunkiem planu, realizację odpowiednio inwestycji w ramach otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, uwzględnienie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody;

2) dla części obszaru zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;

3) dla części obszaru zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;

4) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (p=1% i p=10%), zgodnie z rysunkiem planu, zakazy w użytkowaniu tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla terenów zagrożonych ruchami masowymi, zgodnie z rysunkiem planu, użytkowanie tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla ujęcia wód podziemnych, zlokalizowanego na terenie 1RM, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32.

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

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 33.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;

3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;

4) strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych od lotniska Poznań/Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu:

a) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 165,6 m,

b) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 160,6 m,

c) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 150,6 m.

§ 34.

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

1) drogi publiczne:

a) KDL - klasy lokalnej,

b) KDD - klasy dojazdowej;

2) ciągi pieszo-jezdne: KDWxs;

3) drogi wewnętrzne: KDW;

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

5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;

7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) pobór wody do celów bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej,

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

g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

h) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m^2;

2) dopuszcza się:

a) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach R i RM,

b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

§ 35.

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 36.

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

§ 37.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 38.

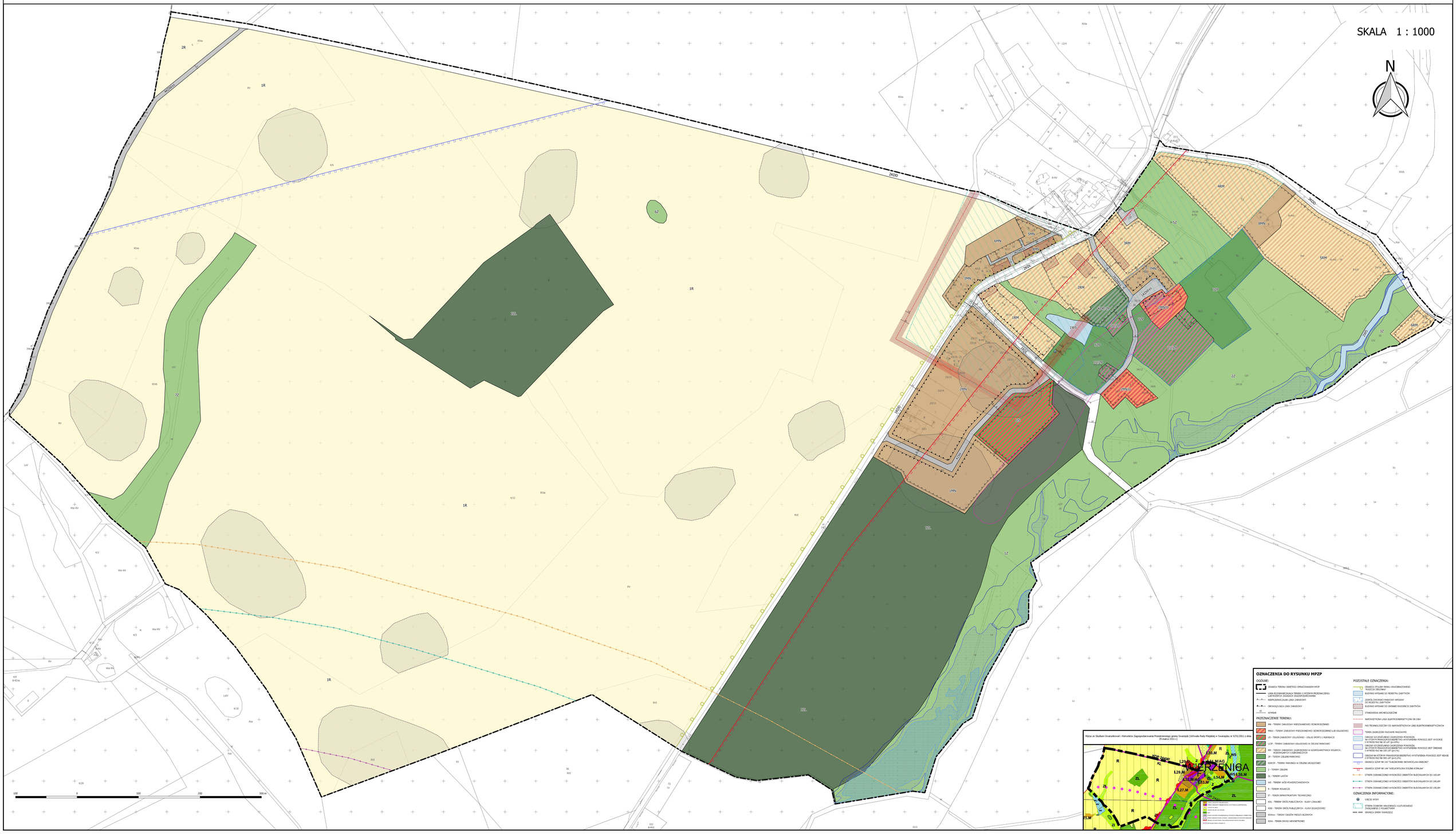
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "REJON ULIC: WIERZENICKIEJ, LISIEJ, ŚLIWKOWEJ I DĘBOWEJ W WIERZENICY"

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XV/204/2019
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2019 r.

SKALA 1 : 1000

N



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/204/2019

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 29 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

Uwagi złożone podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia 2019 r. do 22 maja 2019 r. oraz w terminie ich składania wyznaczonym do dnia 6 czerwca 2019 r.:

Lp.	Nr	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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	15.05. 2019 r.		Zagospodarowanie dziś częściowo niezagospodarowanej działki 34/32 w Wierzenicy jest niezwykle istotne z punktu widzenia należącego do mnie i sąsiadującego z w/w działką dworu. Działka 34/32 leży w pierwotnych granicach zespołu dworsko-parkowego w Wierzenicy i z perspektywy planistycznej jest dziś jej brakującym ogniwem, utraconym w okresie PRL na rzecz rozbudowującego się folwarku Stacji Hodowli Roślin. **Wnoszę o uznanie w planie zagospodarowania przestrzennego działki 34/32 w Wierzenicy w całości jako teren zielony z częściową możliwością wyznaczania miejsc parkingowych.** Projekt planu dla działki 34/32 zakłada	dz. 34/32, 34/31, Wierzenica	1RM -teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Uwaga uwzględniona częściowo. Fragment terenu 1RM został włączony do terenu 1ZP. Ponadto wyznaczono teren parkingu w zieleni urządzonej - KDP/ZP.

				obecnie w 2/3 swojej powierzchni zabudowę zagrodową, w 1/3 teren zielony (teren stawu). Uważam, że takie założenie jest błędne. Zabudowanie działki 34/32 w części pomiędzy stawem a ulicą Dębową (na co pozwoliłby obecny projekt planu), spowoduje zasłonięcie dworu z ulicy Dębowej, a także znacząco pogorszy północno-zachodnią oś widokową z dworu. Oba te możliwe skutki obecnego projektu planu są sprzeczne z samym projektem planu, który w paragrafie 7, punkt 1b ustanawia 'zakaz lokalizacji inwestycji pogarszających wygląd obiektów i zespołów budowlanych i osi widokowych w granicach zespołu dworsko-parkowego'. Granice zespołu dworsko-parkowego w Wierzenicy nie zostały ustanowione mocą decyzji wpisu obiektu na listę obiektów zabytkowych, natomiast Ewidencja Parku Dworskiego w Wierzenicy z 1985 roku, podaje, że pierwotnie granicę parku wyznaczała 'droga do wsi od strony zachodnio-północnej parku' - a więc właśnie dzisiejsza ulica Dębowa. Także mapa praska z 1893 dla tego terenu pokazuje drzewostan otaczający staw. Działka 34/32 jest w części położona na skarpie nad stawem i góruje nad terenem parku. Jakiekolwiek zabudowanie tego fragmentu działki spowodowałoby istotną dominację przestrzenną mającą wpływ na dużą część zespołu dworsko parkowego w Wierzenicy. Pozostała część działki 34/32 - ta bliższa dwora - zawiera część funkcjonującego parku, resztki zabudowy wolami oraz drogę do kościoła. Ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo dworu, pozostałości budynku wolami powinny zostać zrekultywowane i włączone jako zabudowanie folwarczne do założenia dworsko-parkowego. A stanowiąca fragment tej działki droga łącząca dwór z kościołem powinna zamienić się w aleję parkową stanowiącą ciąg pieszo-jezdny. W mojej ocenie w okolicy zabytkowej wolarni powinna być możliwość wyznaczania miejsc parkingowych, bo działka ta leży bezpośrednio przy ciągu pieszo-jezdnym w pobliżu dworu, a istnieje potrzeba organizacji parkingu dla gości dworu. Lokalizacja innych obiektów budowlanych na działce 34/32, w tak bliskim otoczeniu dwom nie powinna być już							

				dopuszczona. Potrzebę rozróżnienia funkcji na terenach stanowiących folwark w Wierzenicy zdaje się dostrzegać także dzisiejszy właściciel folwarku, Skarb Państwa. W Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia do przetargu z 26 marca 2016 roku, Agencja Nieruchomości Rolnych ogłosiła podział działki folwarku w Wierzenicy na część historyczną z drogą, stawem i zadrzewieniami (ta część została wydzielona do działki 34/32), i część służącą do produkcji rolnej (ta część została wydzielona do działki 34/31). Szczegółowy opis podziału zawarty został w dokumencie Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia dla przedmiotowego przetargu: *6. Wykonanie usług geodezyjnych na terenie województwa wielkopolskiego, powiat poznański, w tym: 6.1. Wykonanie podziału geodezyjnego zabudowanej działki (folwarku) nr ew. 34/30 (o pow. 2,6361 ha), położonej na terenie gminy Swarzędz, obręb 0017 Wierzenica. w celu wydzielenia dwóch działek:* *a) działki obejmującej historyczną drogę łączącą dwór z kościołem, staw wraz Z otaczającymi zadrzewieniami oraz trzy budynki gospodarcze w tym XIX wieczną wolarnię przebudowaną w okresie PRL na garaże, wagę samochodową oraz hydrofornię o powierzchni ok. 1,47 ha,* *b) działkę związaną z produkcją rolną obejmującą zabudowania gospodarcze o powierzchni ok. 1,17 ha.* *Źródło: Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia WA.SOP.016.3.3.2016.SK Paragraf 18, Punkt 6, Część 6, strona nr 25-26.* Całą Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia przekazuję w załączniku. Podział jaki przewidywał przetarg Agencji Nieruchomości Rolnych został dokonany. Uważam, że taki podział powinien mieć odzwierciedlenie także w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla Wierzenicy, i cala działka 34/32 powinna zostać uznana za teren zielony, a działka 34/31 - zgodnie z projektem planu - zostać uznana za zabudowę zagrodową.							
2				**<u>Wnoszę o wytyczenie ciągu pieszo-jezdnego IKDWxs poprzez działkę 34/32</u>**	dz. 34/31, 34/18, 34/21,	2RM - teren zabudowy	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Uwaga uwzględniona

				<u>aż do ulicy Wierzenickiej - poprzez folwark, oraz zlikwidowanie placu do zawracania bezpośrednio przed dworem w Wierzenicy, co miało stanowić zwieńczenie ciągu IKDWxs.</u> Projekt zakłada wyłącznie obecne, ułomne rozwiązanie, w którym dostęp do dworu jest możliwy tylko do strony ulicy Podjazd. Historycznie, dojazd do dworu odbywał się także od strony wsi, bramą folwarczną i podwórkiem. I o takie zaplanowanie ciągu 1KDWxs wnoszę - od ulicy Podjazd, przez podwórko folwarku aż do ulicy Wierzenickiej. Tak było w XIX wieku. Od zmian ustrojowych, kto inny był właścicielem dworu, a kto inny folwarku i przejście przestało być możliwe. Ale i obecny właściciel folwarku - Skarb Państwa, zdaje się dostrzegać historyczny ciąg komunikacyjny w tym miejscu, bo w cytowanym już w piśmie przetargu z 2016 roku uznał, że przez folwark przebiega historyczna droga i należy uwzględnić ją przy podziale działki folwarku, włączając do części historycznej folwarku. Pragnę także zauważyć, że cały czas istnieje asfaltowa droga na terenie folwarku, która pokrywa się z zaproponowaną przez nas trasą ciągu pieszo-jezdnego. Koncepcja organizacji placu zawracania na mojej działce przed dworem wiąże się z moim silnym sprzeciwem. Nie tylko dlatego, że to wąski plac na którym większe samochody - np. dostawcze - po prostu nie będą w stanie zawrócić. Przede wszystkim dlatego, że ruch samochodowy należy odsunąć od zabytkowych zabudowali. Obecnie przed dworem jest zieleń, i wybrukowany podjazd. Nisko posadowione okna dworu powodują, że już dziś każdy podjeżdżający pod dwór i zawracający samochód jest uciążliwym gościem widocznym na pierwszym planie z okien całego parteru. Poprowadzenie ciągu pieszo-jezdnego od ulicy Podjazd przez folwark aż do ulicy Wierzenickiej (o co wnioskujemy) spowoduje brak konieczności organizacji placu do zawracania. Samochody, które wjadą od strony ulicy Podjazd wyjadą na ulicę Wierzenicką.	Wierzenica	zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; 1KDWx -teren ciągu pieszo-jezdnego;					częściowo. Wytyczono nowy wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny łączący dwór z kościołem. Przebieg wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 1KDWxs pozostawiono bez zmian.

§ 2.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia 2019 r. do 17 września 2019 r. oraz w terminie składania uwag wyznaczonym do dnia 1 października 2019 r. nie złożono uwag dotyczących przedmiotu uchwały.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/204/2019

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 29 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usługowej: usług sportu i rekreacji, tereny zieleni parkowej i parkingu oraz tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nimi a gminą.

§ 2.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada budowy nowych dróg gminnych, lecz zakłada modernizację i poszerzenie istniejących dróg gminnych, w tym m.in. ul. Dębowej i nieznacznie ul. Lisiej, co stanowi obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz utrzymanie.

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

   a) dotacji unijnych,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych.

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR XV/204/2019

RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia 29 października 2019 r.

1.Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 180,0 ha, w skład którego wchodzi teren po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Wierzenickiej oraz na południe od ulicy Lisiej i Śliwkowej w Wierzenicy. Przedmiotowy teren od północy przylega do ulicy Śliwkowej i terenu kościoła p.w. św. Mikołaja. Granicę od strony wschodniej tworzy rzeka Główna, a od południa użytki łąkowe i rolne. Natomiast od zachodu obszar opracowania graniczy z gmina Czerwonak. W obszarze opracowania znajduje się założenie dworsko-parkowe w Wierzenicy, teren byłej stacji hodowli roślin, budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków zlokalizowane po północnej stronie ul. Wierzenickiej, fragment rzeki Główna, tereny leśne oraz tereny użytkowane rolniczo.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XLVII/483/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy".

3.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M - teren zabudowy mieszkaniowej, M/AG – tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą, Z – teren zieleni naturalnej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, R - tereny rolnicze, ZL – lasy.

4.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

5.Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy",

-„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy".

6.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy" uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 23 maja 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 29 czerwca 2018 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 4 kwietnia 2019r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 18 kwietnia 2019r. do 22 maja 2019r., dyskusji publicznej w dniu 13 maja 2019 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 6 czerwca 2019r. W ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo zawierające 3 uwagi. 2 uwagi zostały uwzględnione częściowo, dokonano zmian w projekcie i wyłożono projekt do ponownego wglądu.

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 6 sierpnia 2019r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 19 sierpnia 2019r. do 17 września 2019 r., dyskusji publicznej w dniu 20 sierpnia 2019 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 1 października 2019r. Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

8.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy", w ustawowym terminie wpłynęło 15 pism od instytucji, ponadto został złożony jeden wniosek od osoby prywatnej. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz obszarów znajdujących się w granicach stanowisk archeologicznych ustalono w projekcie planu miejscowego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy”, wynikało z konieczności pozyskania nowych terenów pod budowę chodnika wzdłuż ul. Dębowej i Wierzenickiej. Ponadto wywołany plan miejscowy ma wspomóc uregulowanie kwestii własności terenów pomiędzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, a gminą Swarzędz. Uwzględniając układ ruralistyczny Wierzenicy, opracowaniem objęto również tereny sąsiednie. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną: ul. Wierzenicką, Lisią, Śliwkową i Dębową. W granicach opracowania znajduje się jeden przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy” ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje w znacznej części tereny jeszcze niezainwestowane, wprowadza funkcje mające swoje odzwierciedlenie w istniejącym zagospodarowaniu. Całość opracowania stanowi część wsi Wierzenica.

10.Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy” jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

11.Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przestawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

12.Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13.Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Wierzenickiej, Lisiej, Śliwkowej i Dębowej w Wierzenicy”, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

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