

UCHWAŁA NR .....  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia .....

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Kasztanowej w Uzarzewie”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Kasztanowej w Uzarzewie”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz” uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1 : 1 000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Kasztanowej w Uzarzewie”;
  - 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**

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% całego ogrodzenia;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **parkingu naziemnym w zieleni** - należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią wysoką;
- 5) **urządzeniach sportowych** - należy przez to rozumieć urządzenia służące uprawianiu sportu na wolnym powietrzu.

**§ 3**

1. W zakresie przeznaczenia terenu US ustala się teren usług celu publicznego - usług sportu i rekreacji.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się lokalizacji:
    - a) wolno stojących reklam,
    - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów sezonowych związanych z funkcją terenu,
    - c) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
    - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
    - e) wolno stojących stacji transformatorowych,

- f) na elewacjach budynków: klimatyzatorów, wentylatorów, anten;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) urządzeń sportowych,
    - b) urządzeń turystycznych,
    - c) ścieżek rowerowych i urządzeń związanych z infrastrukturą rowerową,
    - d) ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 1,50 m, z uwzględnieniem lit. d,
    - e) ogrodzeń ażurowych dla zabezpieczenia boisk sportowych, wyższych niż 1,50 m,
    - f) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. d, e,
    - g) obiektów małej architektury,
    - h) dojść, dojazdów, urządzeń budowlanych.
  3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - 1) ustala się:
      - a) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w granicach obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) Subzbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Inowrocław - Gniezno” oraz Dolina Kopalna Wielkopolska GZWP nr 144, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń, określonych dla tych obszarów w przepisach odrębnych,
      - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
      - c) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
      - d) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
      - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie lub w zbiornikach retencyjnych;
    - 2) zakazuje się:
      - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji przewidzianych planem oraz inwestycji celu publicznego, z uwzględnieniem ust. 7 pkt 5,
      - b) stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
    - 3) dopuszcza się:
      - a) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących paliwa proekologiczne, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
      - b) lokalizację kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
      - c) nowe nasadzenia, pod warunkiem, że nie kolidują one z infrastrukturą techniczną,
      - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
      - e) stosowanie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zasad akustyki budowlanej i architektonicznej.
  4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:
    - 1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej i blokowej wzdłuż ulicy Kasztanowej;
    - 2) w granicach terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod numerem AZP 51-29/100, wyznaczonego na rysunku planu:
      - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
      - b) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
      - c) nakaz uzgodnienia projektu budowlanego z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, w celu ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu pałacowego oraz właściwego zagospodarowania otoczenia;
      - d) zakaz zabudowy zakłócającej ekspozycję zabytku;
      - e) zakaz lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni;
      - f) wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje;

- g) w przypadku lokalizacji zabudowy stosowanie reklam jedynie w witrynach.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
    - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
    - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% działki budowlanej,
    - e) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną,
    - f) wysokość zabudowy nie większą niż 12,0 m;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) dachy o dowolnej geometrii,
    - b) lokalizację parkingów naziemnych w zieleni i podziemnych,
    - c) przekrycia namiotowe oraz pneumatyczne na, o wysokości nie większej niż 12,0 m,
    - d) lokalizację zadaszeń membranowych o wysokości nie większej niż 12,0 m,
    - e) lokalizację masztów oświetleniowych boisk o wysokości nie większej niż 25,0 m.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie przebiegu tras podziemnych sieci infrastruktury technicznej przy nasadzeniach drzew i krzewów.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dostęp działek budowlanych do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
  - 2) na działce budowlanej nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych oraz odpowiednią ilość dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
  - 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
    - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych.

#### § 4

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

#### § 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### § 6

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