

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia .....2022 r.**

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Transportowej, Rivoliego i Poziomkowej w Zalasewie”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Transportowej, Rivoliego i Poziomkowej w Zalasewie”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 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” i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Transportowej, Rivoliego i Poziomkowej w Zalasewie” składający się z:
    - a) części A opracowanej w skali 1 : 5 000,
    - b) części B opracowanej w skali 1 : 1 000;
  - 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;
  - 4) załącznik Nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów oraz wykuszy wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 2) powierzchnia zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 3) pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy

rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL;
- 3) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 5) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem IT;
- 6) teren infrastruktury technicznej lub teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem IT/WS.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

### § 4

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych;
- 3) dopuszcza się szyldy o wymiarach nie większych niż 2 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych krytych blachą;
- 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów leśnych;
- 9) dopuszcza się zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu zabudowy, z możliwością jej przebudowy i remontu.

### § 5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem: MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych;
- 5) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych oraz zbiorników retencyjnych i innych inwestycji służących regulacji i utrzymywaniu wód.

### § 6

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) nie podejmuje się ustaleń dla obszarów przestrzeni publicznej.

## § 7

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MN z terenów KD-L oraz KDW;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości łącznej nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wydzielonymi lokalami użytkowymi - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i co najmniej 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego,
  - c) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się trasy rowerowe w liniach rozgraniczających dróg, w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
- 5) dopuszcza się lokalizację dojazdów.

## § 8

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na terenach infrastruktury, dróg i zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania naziemnego i nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) budowa sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
  - c) wyposażenie w hydranty oraz awaryjne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych,
  - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące lub wbudowane z zabezpieczeniem części działki oraz z możliwością ustanowienia służebności przesyłu na tej części nieruchomości,

- c) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;  
10) w zakresie melioracji obowiązuje wymóg ochrony istniejących sieci drenarskich.

### § 9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
  - c) 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.

### § 10

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

- 1) zachowanie odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej - usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

### § 11

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny j ednorodzinny wyłącznie jako wolno stojący,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy albo garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków:
    - mieszkalnych, nie większa niż 9 m,
    - gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większa niż 3 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większa niż 2,
  - c) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - dla gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dachy o dowolnej formie i geometrii,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,75,
  - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną.

### § 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz istniejącym na terenie ciekami wodnymi;
- 3) na terenie 1ZL ustala się lokalizację trasy konnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie realizacji kładek i przepustów.

### **§ 13**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: IT obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej,
  - b) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów drogowych,
  - c) dopuszczenie realizacji kładek i przepustów,
  - d) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 50 m<sup>2</sup>.

### **§ 14**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: IT/WS obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna lub teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej - urządzeń melioracji wodnych, w tym urządzeń służących regulacji i utrzymywaniu wód,
  - b) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych oraz urządzeń służących regulacji i utrzymywaniu wód,
  - c) dopuszczenie realizacji kładek i przepustów,
  - d) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i dróg rowerowych,
  - e) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów drogowych,
  - f) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych,
  - g) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 50 m<sup>2</sup>.

### **§ 15**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KD-L obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### **§ 16**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

## **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

### **§ 17**

Na całym obszarze objętym planem określa się stawkę procentową, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą do naliczania jednorazowej

opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

### **§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§ 19**

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