

**UCHWAŁA NR LXXXI/838/2023
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 19 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie 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 zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) akcencie architektonicznym - należy przez to rozumieć ozdobne elementy budynku takie jak: wieżyczki, lukarny, attyki, wykusze i ryzality;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) obiektach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;

- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 80% długości elewacji frontowej budynku lub wiaty;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 8) przestrzeni ogólnodostępnej - należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 10) zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny usług, oznaczone na rysunku symbolem 1MN-U, 2MN-U;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub tereny usług, oznaczone na rysunku symbolami 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U;
- 4) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
- 5) obsługi komunikacji - teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku symbolem KOR.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obszar zabudowy śródmiejskiej na terenie planu;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych, związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej na terenie KOR, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 3) zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która nawiązuje do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;

- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 7) obowiązujące linie zabudowy przy sytuowaniu garaży, budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat garażowych, stanowią linie nieprzekraczalne;
- 8) dopuszczenie w stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych ich remont i przebudowę w dotychczasowych parametrach;
- 9) dopuszczenie sytuowanie budynków 1,5 m od granicy oraz bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji:
 - usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MWK-U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji:
 - usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

- usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem;

5) nakaz uwzględnienia wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń w zagospodarowaniu terenu, w tym zwłaszcza nakaz zwrócenia szczególnej uwagi na ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską:

1) historycznego układu urbanistycznego miasta Swarzędz wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2255/A z 24.11.1992 r. na terenie którego ustala się następujące zapisy konserwatorskie:

a) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe,

b) wszelkie prace budowlane, konserwatorsko-restauracyjne na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz montażu instalacji fotowoltaicznych od strony elewacji frontowej lub w sposób widoczny i deprecjonujący wartość zabytkową obiektu i układu architektoniczno-przestrzennego miasta,

d) konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,

e) podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obiektów wpisanych do rejestru zabytków (Dom przy ul. Piaski 8, Dom przy Rynek 23), oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się następujące warunki konserwatorskie:

a) wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie, renowacyjne przy budynkach oraz wszelkie podziały nieruchomości prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz ocieplania zewnętrznego,

c) nakaz utrzymania lub przywrócenia obiektom zabytkowym ich historycznej bryły, wystroju elewacji, kształtu i podziałów stolarki otworowej,

d) nakaz zastosowania jako pokrycia dachowego materiału historycznego - dachówka ceramiczna, w kolorze naturalnym,

e) podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się następujące warunki konserwatorskie:

a) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,

b) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,

- c) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
- d) w zakresie kolorystyki elewacji nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,
- e) wszelkie prace budowlane, konserwatorsko-restauratorskie mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzeń publiczną w rozumieniu obowiązujących przepisów, z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne, a także teren obsługi komunikacji - teren placu lub rynku, oznaczony symbolem KOR;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

§ 8.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną albo zblokowanego z budynkiem garażowym na działce sąsiedniej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności od 0,01 do 1,8;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 10) zapisy zawarte w pkt 8, nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość, dotyczy to również istniejących akcentów architektonicznych;
- 11) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 12) dachy dowolne;

- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 500 m², nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 14) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;
- 15) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 16) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN-U, 2MN-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej albo zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną albo zblokowanego z budynkiem garażowym na działce sąsiedniej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,01 do 3,2;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 10) zapisy zawarte w pkt 8, nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość, dotyczy to również istniejących akcentów architektonicznych;
- 11) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 12) dachy dowolne;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 1200 m², nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 14) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;
- 15) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal dla zabudowie mieszkaniowej,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,

- c) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - f) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e,
 - g) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;
- 16) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub terenów usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej albo zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garażu, budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MWK-U oraz 3MWK-U - 95% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MWK-U oraz 3MWK-U - 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U - od 0,01 do 2,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MWK-U oraz 3MWK-U - od 0,01 do 3,8;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - nie więcej niż 15 m, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo- garażowego 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 8) zapisy zawarte w pkt 6, nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość, dotyczy to również istniejących akcentów architektonicznych;
- 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 10) dachy dowolne;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 1000 m², nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 12) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;

- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko na każdy lokal dla zabudowie mieszkaniowej,
 - b) 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11.

Na terenach dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ładowarek do autobusów elektrycznych na terenie 3KDD.

§ 12.

Na terenie obsługi komunikacji - teren placu lub rynku, oznaczonego na rysunku symbolem KOR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,9;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację kiosków i punktów handlowych, wiat przystankowych oraz szaleatów o wysokości nie większej niż 3,5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 35 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację małej architektury oraz zieleni niskiej i wysokiej;
- 6) dopuszcza się iluminację małej architektury oraz zieleni;
- 7) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ładowarek do autobusów elektrycznych.

§ 13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się dla obszaru objętego planem obszar zabudowy śródmiejskiej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 14.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) ustala się:

- a) powierzchnię działek minimum 400 m²,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg,
 - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności w zakresie sieci:
 - a) wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakresie odprowadzania ścieków bytowych: nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN, MN-U oraz MWK-U do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

- c) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w lit. a i b dopuszczenie ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 12,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektryczną albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań 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 odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 12;
- 12) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

§ 16.

Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 17.

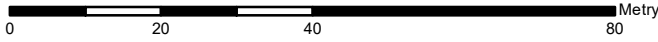
Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 19.

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



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXXI/838/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 19 grudnia 2023 r.

Oznaczenia

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny usług

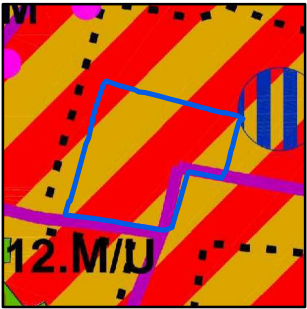
- MWK-U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub tereny usług
- KDD Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej
- KOR Teren obsługi komunikacji - teren placu lub rynku
- Budynki wpisane do rejestru zabytków
- Budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Cały obszar planu położony jest w zasięgu:
- historycznego układu urbanistycznego miasta Swarzędza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2255/A z 24.11.1992 r.,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno",
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Wielkopolska Dolina Kopalna",
- zabudowy śródmiejskiej.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnym ETRF2000-PL (EPSG:2177), na mapie zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - PL.PZGIK.7473, wydanej przez Starostę Poznańskiego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ
(Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r.
zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.)
SKALA 1 : 10 000



Oznaczenia

- M/U Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego założenia urbanistycznego miasta Swarzędza
- Istniejące drogi lokalne, KL
- Granica opracowania mpzp

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu planu**

§ 1.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 października 2023 r. do 24 listopada 2023 r. W dniu 08 listopada 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. Uwagi były przyjmowane do dnia 08 grudnia 2023 r.

2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2.

W związku z powyższym Rada Miejska w Swarzędzu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), z uwagi na ich brak.

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.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), zadania własne gminy.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

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 cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXI/838/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 19 grudnia 2023 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn.
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1.Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 3 ha, który w stanowi tereny zagospodarowanie zabudową mieszkaniową oraz usługową. Zwarta zabudowa zlokalizowana jest w otoczeniu pl. Niezłomnych. Od strony ul. Piaski po południowej stronie zabudowa jest mniej zwarta. Na terenie planu znajdują się ośrodki handlu, usług czy kultury. Tworzy to wszystko razem zabudowę kształtującą formy krajobrazu miejskiego, czyli budynki o skoncentrowanych mieszanych funkcjach administracyjno-usługowo-mieszkalnych, tworzące pierzeje uliczne ściany placów, zespoły usługowe obsługujące mieszkańców i osoby przybywające, oraz towarzyszące budynkom place czy skwery i elementy infrastruktury technicznej, o znacznym stopniu intensywności zabudowy. Zatem teren objęty planem stanowi zabudowę śródmiejską, ponieważ znajduje się wśród obiektów stanowiących zgrupowanie intensywnej zabudowy zlokalizowanej w kwartale zabudowy pierzejowej i posiada funkcję przestrzeni publicznej.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr LX/634/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice”.

3.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r., analizowany obszar znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: II.15.M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zapisy Studium dla terenu oznaczonego jak II.15.M/U wskazują jako dominującą zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz usługi w jej uzupełnieniu. Tereny te wg Studium powinny się charakteryzować dużym przemieszaniem funkcji. Preferowane jest lokalizowanie usług oświaty, kultury a także handlowych czy publicznych. Studium określa również na terenie II.15.M/U punkt centrotwórczy. Dodatkowo teren planu znajduje się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej historycznego założenia urbanistycznego miasta Swarzędza.

4.Z uwagi na zwartą zabudowę, która jest zlokalizowana tuż przy granicy z terenami drogowymi, linie zabudowy zostały wyznaczone po granicy istniejących budynków. Odsunięcie linii zabudowy i przecięcie nimi istniejącej zabudowy spowodowałoby w przyszłości spore problemy z remontem czy przebudową tych budynków, niektóre z nich stanowią również zabytki. W tym momencie całość tworzy spójną całość jako zabudowa pierzejowa, charakterystyczna dla obszaru śródmiejskiego.

5.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

6.Do planu zostały sporządzone:

-Prognoza oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu na środowisko,

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu.

7.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami),

a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8.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 24.11.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 30.12.2022 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 26.10.2023 r. do 24.11.2023 r., terminie dyskusji publicznej w dniu 08.11.2023 r. oraz możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 08.12.2023 r.

9.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice”, w ustawowym terminie wpłynęło 17 pism od instytucji oraz 1 wniosek od osób prywatnych. Postulaty te zostały częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10.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. zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy nakazów zachowania linii zabudowy oraz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, co zapewnia realizację m.in. wymagań ochrony środowiska.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską historycznego układu urbanistycznego miasta Swarzędza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2255/A z 24.11.1992 r., ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. 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. 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 ze szczególnymi potrzebami.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się dla obszaru objętego planem obszar zabudowy śródmiejskiej, dla

którego obowiązują przepisy odrębne, dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

11.Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu, 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 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

12.Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu.

13.Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu.

14.Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych.

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