

**UCHWAŁA NR LXXXII/865/2024
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 30 stycznia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka -
część 4d**

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 oraz 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. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 4d 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. 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 obrębu Wierzonka - część 4d w skali 1:1000, wraz z wrysem 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;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 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 - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;

- 4) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) kaferkach - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie terenu umożliwiające naturalny przepływ powietrza, w którym łączna powierzchnia prześwitów, otworów winna wynosić co najmniej 60% górnej części powierzchni ogrodzenia, a cokol, stanowiący część pełną ogrodzenia, nie może być wyższy niż 0,8 m;
- 8) pieszo-jezdni - należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 9) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy 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, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;
- 10) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 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 handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², 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.

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 następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 3) teren zieleni, oznaczony symbolem: Z;

- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: ZP;
- 5) tereny lasów, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: WS;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 16.
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) elektrowni wiatrowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów małej architektury,
 - b) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników 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,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy.

§ 5.

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

- 1) zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych,
 - c) zanieczyszczania środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

- 3) ochronę zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 18.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN/U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji usług:
 - a) oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem ZP dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

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

- 1) ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, w których przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1 badania archeologiczne podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę Zespołu dworsko-folwarcznego - park, wpisany do rejestru zabytków nr 1779/A z dnia 10.08.1979 r.;
- 4) ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) Cmentarz Ewangelicki,
 - b) Cmentarz Rodowy - Von Treskow,
 - c) Leśniczówka;
- 5) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków:
 - a) wszelkie prace budowlane (w tym rozbiórkowe), konserwatorskie i restauratorskie mające szczególnie wpłynąć na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków m.in. wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, wszelkie modernizacje, jak i samego parku prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji inwestycji pogarszających wygląd obiektów i zespołów budowlanych i osi widokowych w granicach zespołu dworsko-folwarcznego,

- c) wszelkie prace sanacyjno-porządkowe, wycinkę drzew na terenie parku oraz cmentarzy, wydzielenie nowych działek czy lokalizację nowych obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) nakaz zachowania kształtu dachu i historycznego materiału pokrycia
- e) nakaz zachowania wystroju elewacji,
- f) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian posiadających wystrój ceglany lub bogaty detal architektoniczny,
- g) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły,
- h) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego.

§ 7.

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

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) dla budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 9) dostęp do terenu z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 ust. 2;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 8.

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację usług nieuciążliwych;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,3;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 7) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 9) dostęp do terenu z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 ust. 2;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 9.

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

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu - zieleń naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 10.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 80%;

4) zakaz lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc postojowych dla samochodów.

§ 11.

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

1) ustala się:

- a) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów,
- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej,
- d) dostęp do terenu z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
- b) dróg technicznych dla służb leśnych,
- c) nieutwardzonych duktów leśnych, ścieżek pieszych i rowerowych,
- d) obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku przy duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego, rowerowego i konnego.

§ 12.

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

1) ustala się zachowanie istniejących wód powierzchniowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
- b) pomostów, mostków, kładek.

§ 13.

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

1) tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.

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 zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat i na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, zgodnie z rysunkiem planu, zakazy w użytkowaniu tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz ochrony pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

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: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 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.

§ 16.

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

- 1) zapewnienie dostępu do terenu wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 17.

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

- 1) drogi wewnętrzne: KDW;
- 2) 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;
- 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych:

- 1) zapewnienie liczby miejsc postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej budynku lecz, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 2) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

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

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło zaopatrzenie 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 8;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 19.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 21.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 4d

Skala 1 : 1 000

02550100

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXII/865/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 stycznia 2024 r.

Oznaczenia

Granica obszaru objętego planem

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

MN

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/U

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej

Z

Teren zieleni

ZP

Teren zieleni urządzonej

ZL

Tereny lasów

WS

Teren wód powierzchniowych śródlądowych

KDW

Tereny dróg wewnętrznych

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat

Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat

+

Zabytkowe cmentarze

Zasięg występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"

Zespół parkowy w Wierzonce

Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków

Archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej

Pomniki przyrody

WYRYS ZE STUDYUM 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

I.108.AG

KDP 2408P

1.92.RU

1.91.U

KDP 2408P

WS

Z

ZP

ZN

Z

Z

Z

WS

M

Tereny zabudowy mieszkaniowej

ZP

Tereny zieleni urządzonej

Z

Tereny zieleni naturalnej

ZL

Lasy

Zabytkowe cmentarze

ZN1

Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy doliny rzeki Główna

WS

Obszar wód

Granica naliczania mzn

Strona 1

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

§ 1.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 4d, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 listopada 2023 r. do 22 grudnia 2023 r. W dniu 01 grudnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. Uwagi były przyjmowane do dnia 10 stycznia 2024 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 LXXXII/865/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 stycznia 2024 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 zajmuje obszar o powierzchni ok. 31,6 ha położony w Wierzonce. Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem głównie tereny lasów i zieleni oraz rzekę Główną. Na terenie znajduje się również kilka zabudowań mieszkalnych oraz gospodarczych w tym zabytkowa leśniczówka. Przez teren przebiega jedna droga ul. Gajowa. Na terenach leśnych znajdują się również dwa zabytkowe cmentarze. Natomiast zachodnia część planu objęta jest zabytkowym zespołem parkowym w Wierzonce.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr II/20/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka. Z uwagi na duży obszar przystąpienia zdecydowano się opracowywać przedmiotowy plan w kilku częściach.

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 marca 2021 r., analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: ZP - tereny zieleni urządzonej, Z - tereny zieleni naturalnej, ZL - lasy i tereny leśne oraz I.90.M - tereny zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo na przedmiotowym terenie zlokalizowane są dwa oznaczenia zabytkowych cmentarzy oraz obszar projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Rzeki Główna. Zapisy Studium dla terenu oznaczonego jako I.90.M wskazują, iż na bliskie sąsiedztwo terenu lasu, zakazuje się zabudowy wielorodzinnej oraz prowadzenia działalności gospodarczej uciążliwej dla środowiska. Dla terenów oznaczonych symbolem Z, Studium zaleca objęcie tych terenów ochroną. Natomiast dla terenów ZP Studium wskazuje je jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, a ich zmiana musi być ograniczona do tylko tych niezbędnych. Ogólne wytyczne dla terenów ZP dopuszczają przeznaczenie pod ogólnodostępne tereny zieleni z zachowaniem rodzimej roślinności z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych. Nakazuje się także zachowanie obecnej rzeźby terenu.

4.Przedstawione w planie miejscowym poszczególne zagospodarowania terenów są uporządkowaniem już istniejącego stanu. W znacznej większości są to tereny leśne wynikające przede wszystkim ze Studium oraz z ewidencji gruntów i budynków. Pozostałe tereny zieleni jak zieleni urządzone czy naturalna również są zgodne z zapisami Studium. Istniejąca zabudowa została zachowana i umożliwione jej remont czy przebudowę.

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 obrębu Wierzonka - część 4d na środowisko,

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 4d.

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 obrębu Wierzonka - część 4d 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 06.12.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 11.01.2019 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 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r., terminie dyskusji publicznej w dniu 01.12.2023 r. oraz możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 10.01.2024 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Wierzonka, w ustawowym terminie wpłynęło 16 pism od instytucji oraz 4 wnioski od osób prywatnych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Wierzonka. 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 plan ustala ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej oraz ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz 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.

11.Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Wierzonka - część 4d, 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 obrębu Wierzonka - część 4d.

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 obrębu Wierzonka - część 4d, 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.