

Dr. A. Wójcik
nr 44
poz. 3493
z dnia 19.09.2004r.

Uchwała Nr XLIV/337/2005
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 17 sierpnia 2005 r.

118

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego teren położony w Swarzędzu w rejonie ulic: Wrzesińska, Polna, Kórnicka
i Poznańska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami, ostatnia zmiana z 2002 r. Nr 214, poz. 1806; oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Dz.U. z 2004 r., Nr 6, poz. 41, Dz.U. z 2004 r. Nr 141 poz. 1492), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 lutego 2004r. Nr XX/156/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, obejmującego teren położony w Swarzędzu w rejonie ulic Wrzesińska, Polna, Kórnicka i Poznańska – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, terenami komunikacji oraz zieleni i wód, kształtowane przestrzennie jako miasto i centrotwórcze, Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Swarzędzu w rejonie ulic: Wrzesińska, Polna, Kórnicka i Poznańska.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1 : 1000, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Dział I Postanowienia ogólne

- § 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **funkcji terenu** - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego;
 - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć procent zabudowy, czyli stosunek powierzchni zainwestowanej budynkami do powierzchni terenu lub działki, wyrażony w procentach;
 - 8) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć odległość frontową, dominującej ściany budynku od granicy działki z ulicami oraz ciągami komunikacyjnymi, nie dotyczy ona takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, z zastrzeżeniami, że nie zostaną zaadaptowane jako pomieszczenia przeznaczone na cele mieszkalne, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy określa najmniejszą odległość od dróg i w/w urządzeń, w jakiej należy sytuować zabudowę,
 - b) obowiązująca linia zabudowy określa odległość od dróg i w/w urządzeń, w jakiej obowiązkowo należy sytuować zabudowę;
 - 9) **działalności usługowej** - należy przez to rozumieć działalność usługową lub handlową, o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000m², określone w przepisach;
 - 10) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
 - 11) **dominującej kolorystyce elewacji** - należy przez to rozumieć wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych stanowiące nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, nie licząc otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni dachów;
 - 12) **modernizacji** - należy przez to rozumieć zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę budynków;
 - 13) **dominanta** - obiekt (budynek lub fragment budynku) o wysokich walorach architektonicznych i wysokości większej od obiektów otaczających, np. wieża.

§ 5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało oparte między innymi o następujące przepisy:

1. ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 201, poz. 2068 z późn. zm.);
2. ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.);

3. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
4. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.);
5. ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266);
6. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.);
7. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.);
8. ustawa z dnia 27 lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100, poz. 1085 z późn. zm.);
9. ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.);
10. ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz.U. z 2002r. Nr 147, poz. 1229 z późn. zm.);
11. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2003r. Nr 121, poz. 1138);
12. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r., Nr 46, poz. 543 z późn. zm.);
13. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 121, poz. 1139);
14. ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
15. rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 98, poz. 1067).

§ 6. Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 lutego 2004r. Nr XX/156/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, obejmującego teren położony w Swarzędzu w rejonie ulic Wrzesińska, Polna, Kórnicka i Poznańska – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, terenami komunikacji oraz zieleni i wód, kształtowane przestrzennie jako miasto i centrotwórcze.

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 11,00 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w centrum Swarzędza. Obejmuje część miasta ograniczoną ulicami: Wrzesińską, Polną, Poznańską oraz Kórnicką.

3.

§ 8. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt. 1, stanowią one granice zatwierdzenia.

Dział II Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 9. Na obszarze planu ustala się następujące podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowo - usługowa, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U**;
- 2) zabudowa usługowo – mieszkaniowa, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **U/MN**;
- 3) zabudowa usługowa, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) zabudowa usługowa z zielenią urządzoną, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**;
- 5) zieleń urządzona, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) ulica zbiorcza (ul. Polna), leżąca w przebiegu drogi powiatowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KZ**;
- 7) ulice lokalne, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KL**;
- 8) ulice dojazdowe, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KD**;
- 9) ciągi pieszo-jezdne, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Kxx**;
- 10) ciągi piesze, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx**;
- 11) teren stacji paliw, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
- 12) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **E**;
- 13) place publiczne, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KP**;
- 14) teren komunikacyjny związany z funkcjonowaniem drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KGP**.

§ 10. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów:

- 1) rola kl. IV a o pow. 0,3077 ha;
 - 2) tereny rolne zabudowane kl. IV a o pow. 1,6256 ha;
- na cele określone w uchwale.

§ 11. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 12. Na terenie objętym planem ustala się zabudowę o charakterze śródmiejskim.

§ 13. Przy realizacji zagospodarowania terenu objętego planem ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określonych niniejszą uchwałą, w szczególności w rozdziale 6.

§ 14. 1. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do: wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej, kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż 15% od wartości określonych w planie.

2. Plan dopuszcza realizację innych kątów nachylenia niż określone w uchwale, jeżeli będzie to wynikało z warunków konstrukcyjnych lub funkcjonalnych. Dopuszczenie nie dotyczy głównych połaci dachu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. Na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, przez niekorzystne przekształcanie jej budowy oraz poprzez zbieranie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, przy czym należy zrealizować min. 1 punkt zbierania odpadów na kwartał zabudowy.

§ 17. Zakazuje się prowadzenia prac niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie.

§ 18. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie objętym planem działalnością usługową, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 4 **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** **oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 19. Wszelkie prace prowadzone na terenach znajdujących się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta (1MN/U i fragmenty 2MN/U oraz 5MN/U), na etapie projektu budowlanego należy uzgodnić ze służbami ochrony zabytków.

Rozdział 5 **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 20. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny publiczne, którymi są:

- 1) ulice lokalne (KL),
- 2) ulice dojazdowe (KD),
- 3) ulica zbiorcza (KZ),
- 4) ciągi pieszo-jezdne (Kxx),
- 5) place publiczne (KP),
- 6) tereny zieleni urządzonej (ZP),
- 7) teren komunikacyjny związany z funkcjonowaniem drogi głównej ruchu przyspieszonego (ul. Poznańska – 1KGP).

2. Linie rozgraniczające tereny publiczne zostały oznaczone zgodnie z zasadą określoną w § 11, wymagane jest zachowanie ustaleń od § 57 do § 66.

Rozdział 6 **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,** **w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

§ 21. 1. Ustala się, że na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U**, zabudowę i urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów, a także następujących warunków:

- 1) budynki mieszkalne z dopuszczeniem działalności usługowej, realizowanej w części parterowej budynków;

- 2) dopuszcza się realizację działalności usługowej na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem nie przekraczania 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) na terenie 5 MN/U dopuszcza się realizację działalności usługowej w 100 % powierzchni użytkowej, na głębokość 20 m do linii rozgraniczających z ulicą 1KL.
2. Ustala się wysokość zabudowy: III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym:
 - 1) wysokość górnej krawędzi gzymsu ustala się: 9,5 m;
 - 2) wysokość kalenicy ustala się: 14 m.
3. Przy zachowaniu przepisów plan dopuszcza realizację kondygnacji podziemnej.
4. Plan dopuszcza zmniejszenie, określonych w ust. 2, liczby kondygnacji oraz wysokości budynku w jego części, pod warunkiem zachowania minimalnej wysokości gzymsu lub okapu od strony zewnętrznej kwartału, którą ustala się na 7,5 m.

§ 22. 1. Plan ustala na terenach MN/U następujące parametry dla dachów:

- 1) na **1MN/U i 2MN/U**:
 - a) dwu- lub czterospadowe,
 - b) o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - c) pokrycie z dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - d) kolory: ceglany, rustykalny, klasyczny czerwony, brązowy,
 - e) dopuszcza się od strony ciągu 1Kxx dachy płaskie;
- 2) na **3MN/U**:
 - a) dwu- lub czterospadowe,
 - b) o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - c) pokrycie z dachówki ceramicznej lub cementowej, kolory: ceglany, rustykalny, klasyczny czerwony, brązowy,
 - d) dopuszcza się od strony ciągu 1Kxx dach płaski zajmujący powierzchnię nie większą niż 50% powierzchni dachu;
- 3) na **4MN/U**:
 - a) dwu- lub czterospadowe,
 - b) o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - c) pokrycie z dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - d) kolory: ceglany, rustykalny, klasyczny czerwony, brązowy;
 - e) dopuszcza się, z wyjątkiem budynków usytuowanych od strony ul. Wrzesińskiej, dach płaski zajmujący powierzchnię nie większą niż 50% powierzchni dachu;
- 4) na **5MN/U i 6MN/U**:

- a) dwu- lub czterospadawe,
 - b) o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - c) pokrycie z dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - d) kolory: ceglany, rustykalny, klasyczny czerwony, brązowy.
2. Na terenie **6MN/U** ustala się realizację zabudowy z dominantą architektoniczną, zgodnie z rysunkiem planu, o wysokości od 13 do 15 m.

§ 23.1. Na terenach **MN/U** ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**: od 25 % do 65% powierzchni działki;
 - 2) dla **4MN/U**: od 25 % do 65% powierzchni terenu;
 - 3) dla **6MN/U**: od 25 % do 65% powierzchni działki;
 - 4) dla **5MN/U**: od 25 % do 50% powierzchni działki, w przypadku modernizacji istniejącej zabudowy, dopuszcza się zachowanie istniejącego wskaźnika zabudowy.
2. Przy modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynków oraz kąta nachylenia dachów pod warunkiem uzgodnienia, o którym mowa w § 19.
3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 20% powierzchni działki.

§ 24. Na terenach **MN/U** ustala się obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linie zabudowy mogą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi terenu oraz z granicami działek.

§ 25. Ustalenia dotyczące zabudowy garażowej na terenach **MN/U**:

- 1) dopuszcza się sytuowanie garaży, dla nowej zabudowy, w bryle budynku w części parterowej lub w kondygnacji podziemnej;
- 2) dla istniejącej zabudowy, w bryle budynków lub wolno stojących, parterowych z dachem o kącie nachylenia jak dla zabudowy **MN/U**.

§ 26. 1. Ustala się, że w ramach kwartałów zabudowy na terenach **MN/U** należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości:

- a) 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni usługowej.

2. W przypadku modernizacji istniejącej zabudowy dopuszcza się odstępstwa od ustaleń

ust. 1.

§ 27. 1. Ustala się, że na terenach zabudowy usługowo – mieszkaniowej, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **U/MN**, zabudowę i urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów, a także następujących warunków:

- 1) budynki usługowo-mieszkalne realizowane w zwartych kwartałach; zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się, że funkcja mieszkaniowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku.
2. Ustala się wysokość zabudowy: III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym:
 - 1) wysokość górnej krawędzi gzymsu ustala się: 9,5 m;
 - 2) wysokość kalenicy ustala się: 14 m.
3. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
4. Dopuszcza się zmniejszenie, określonych w ust. 2, liczby kondygnacji oraz wysokości budynku w jego części, pod warunkiem zachowania minimalnej wysokości gzymsu lub okapu od strony zewnętrznej kwartału, którą ustala się na 7,5 m.
5. Na terenach **1U/MN** i **3U/MN**, w miejscach wskazanych na rysunku planu, ustala się realizację dominant o wysokości:
 - 1) na terenie **1U/MN** od 13 do 15 m;
 - 2) na terenie **3U/MN** od 16 do 18 m.

§ 28. 1. Na terenach **U/MN** ustala się następujące parametry dla dachów:

- 1) dla budynków od strony ul. 2KL, 1KD i ciągu 1Kxx – dachy płaskie zajmujące powierzchnię nie większą niż 50% powierzchni dachu;
- 2) dla pozostałych budynków ustala się dachy:
 - a) dwu- lub czterospadowe,
 - b) o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 35°,
 - c) pokrycie z dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - d) kolory: ceglany, rustykalny, klasyczny czerwony, brązowy.
2. Dla dominanty na terenie **3U/MN** dopuszcza się realizację dachu płaskiego.

§ 29. 1. Dla terenów **U/MN** ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: od 50% do 70% powierzchni terenu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla terenu **1U/MN** ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: od 30% do 70% powierzchni terenu.

3. Dla terenów **U/MN** ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż **15%** powierzchni terenu.

§ 30. Dopuszcza się przesunięcie istniejącego zbiornika wodnego, w ramach projektowanego terenu **1U/MN**, pod warunkiem zachowania jego powierzchni i uzyskania odpowiednich pozwoleń lub dopuszcza się pozostawienie zbiornika i realizację nad nim zabudowy.

§ 31. Na terenach **U/MN** ustala się obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linie zabudowy mogą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi terenu oraz z granicami działek.

§ 32. Na terenach **U/MN** w ramach kwartałów zabudowy należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości:

- a) 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsca postojowego na 75 m² powierzchni usługowej.

§ 33. 1. Ustala się, że na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, zabudowę i urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów, budynki usługowe realizowane w zwartych kwartałach, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustalenia wysokości zabudowy:

- 1) na terenie **1U** i **2U** od strony **1KL** oraz na całych terenach **3U** i **4U** ustala się:
 - a) wysokość zabudowy: od III do IV kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim,
 - b) wysokość gzymsu 13 m;
- 2) na pozostałym terenie **1U** i **2U** ustala się wysokość zabudowy: III kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, przy czym:
 - a) wysokość górnej krawędzi gzymsu: 9,5 m,
 - b) wysokość kalenicy: 14 m,
 - c) dachy dwu- lub czterospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 35°,
 - d) pokrycie z dachówki ceramicznej lub cementowej, kolory: ceglany, rustykalny, klasyczny czerwony, brązowy;

- 3) dopuszcza się zmniejszenie liczby kondygnacji oraz wysokości części budynku za wyjątkiem zabudowy określonej w ust. 2 pkt 1, przy zachowaniu minimalnej wysokości gzymsu lub okapu od strony zewnętrznej kwartału równej 7,5 m.

§ 34. Na terenie 4U ustala się realizację zabudowy z dominantą architektoniczną, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla dominanty dopuszcza się wysokość zabudowy od 16 do 18 m.

§ 35.1. Na terenach U ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla 1U, 2U i 3U: od 40% do 60% powierzchni terenu;
 - 2) dla 4U: od 10% do 40% powierzchni terenu.
2. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 15% powierzchni terenu.

§ 36. Na terenach U ustala się obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- 1) linie zabudowy mogą się pokrywać się z liniami rozgraniczającymi terenu oraz z granicami działek;
- 2) w trójkątach widoczności dopuszcza się realizację zabudowy na wyższych kondygnacjach, jednak musi być zachowana skrajnia określona w przepisach.

§ 37. Na terenach U dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej, z wyjątkiem części zabudowań sąsiadujących z 1KL.

§ 38. Na terenach 1U i 2U, w ramach kwartałów zabudowy, należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości:

- a) 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsca postojowego na 75 m² powierzchni usługowej.

§ 39. 1. Ustala się, że na terenach zabudowy usługowej z zielenią urządzoną, oznaczonych na rysunku planu symbolem UZ, zabudowę i urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów, a także następujących warunków:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji handlowej, bez możliwości rozbudowy;
- 2) docelowo ustala się realizację usług hotelarskich, gastronomicznych, kultury lub administracji, przy czym dopuszcza się:
 - a) łączenie tych usług, lub realizację tylko niektórych z nich, w dowolnej proporcji;

- b) realizację funkcji handlowej zajmującej powierzchnię do 30% powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem § 4 pkt. 9.
2. Ustala się wysokość zabudowy: III kondygnacje na co najmniej 50% powierzchni zabudowy, przy czym wysokość budynku, w najwyższym jego miejscu, nie może przekraczać 14 m.

§ 40. Na terenie **UZ** ustala się dach płaski.

§ 41. 1. Na terenie **UZ** ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: **do 35%** powierzchni terenu.

2. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż **35%** powierzchni terenu.

§ 42. Na terenie **UZ** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. W ramach terenu **UZ** ustala się realizację dróg wewnętrznych i miejsc postojowych o nawierzchni utwardzonej, przy czym:

- 1) konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi;
- 2) stanowiska postojowe zaprojektować i wykonać zgodnie z wymogami przepisów;
- 3) ilość stanowisk postojowych nie może być mniejsza niż 2 na 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dopuszcza się realizację podziemnych parkingów.

2. Na terenie **UZ** dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych oraz obiektów z nimi związanych.

§ 44. W ramach terenu **UZ** ustala się realizację pasa zieleni o szerokości min. 20 m, w szczególności w sąsiedztwie z istniejącą drogą krajową, leżącą poza granicami opracowania, przy czym należy:

- 1) zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki siedliskowe;
- 2) zastosować gatunki odporne na emisję spalin;
- 3) nasadzenia realizować w taki sposób, by uzyskać jak najlepszy efekt izolacyjności akustycznej.

§ 45. 1. Ustala się, że na terenach zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ZP, zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów, a także następujących warunków:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) nowe nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, przy czym:
 - a) zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki siedliskowe,
 - b) zastosować gatunki odporne na emisję spalin,
 - c) nasadzenia realizować w taki sposób, by uzyskać jak najlepszy efekt izolacyjności akustycznej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
2. Dopuszcza się wyznaczenie miejsc parkingowych, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych oraz obiektów z nimi związanych, będących kontynuacją ciągów pieszych, leżących poza granicami planu.
4. W części sąsiadującej ze stacją paliw dopuszcza się realizację parkingów, przy czym powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

§ 46. 1. Ustala się, że na terenie stacji paliw, oznaczonym na rysunku planu symbolem KS, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następującego warunku: zabudowa usługowa jednokondygnacyjna: (podziemne zbiorniki na paliwo i zbiorniki na gaz, dystrybutory, zadaszenia, budynek stacji, myjnia, elementy małej architektury, miejsca parkingowe, inne urządzenia towarzyszące).

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 2.
3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 25% powierzchni działki.
4. W ramach terenu KS ustala się realizację dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, przy czym:
 - 1) konstrukcja nawierzchni jezdni musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na powstawanie kolein;
 - 2) minimalne promienie wewnętrzne krawędzi jezdni: zgodnie z przepisami;
 - 3) stanowiska postojowe zaprojektować w zależności od usytuowania w stosunku do krawędzi jezdni, w sposób określony w przepisach;
 - 4) dla pozostałych parametrów stanowiska postojowe zaprojektować i wykonać zgodnie z wymogami przewidzianymi w przepisach.
5. Stacja paliw powinna posiadać instalacje i urządzenia zabezpieczające przed:

- 1) przenikaniem produktów naftowych do gruntu i wód gruntowych;
- 2) emisją par produktów naftowych I klasy niebezpieczeństwa pożarowego do powietrza atmosferycznego w procesach napełniania zbiorników magazynowych stacji paliw oraz wydawania tych produktów do zbiorników pojazdów samochodowych.

§ 47. Na terenach **5MN/U, 1U, 2U i UZ**, przy realizacji zabudowy, ustala się konieczność zastosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z ul. Poznańską, leżącą w przebiegu drogi krajowej nr 2.

§ 48. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się place publiczne, oznaczone symbolem **KP**, na których zagospodarowanie należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków:

- 1) charakter ogólnodostępnego placu;
 - 2) ustala się realizację nawierzchni utwardzonej oraz zieleni urządzonej;
 - 3) dopuszcza się realizację podziemnych parkingów;
 - 4) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, np. letnie ogródki gastronomiczne;
 - 5) dopuszcza się realizację miejsc postojowych usytuowanych od strony ul. Wrzesińskiej, 1KD i 3Kxx;
 - 6) ustala się realizację obiektów małej architektury.
2. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż **25%** powierzchni terenu.

§ 49. 1. Na obszarze planu ustala się stosowanie dominujących kolorów elewacji,

- 1) biele i pochodne;
- 2) popiele i pochodne;
- 3) beże i pochodne.

2. Zezwala się na stosowanie bez ograniczeń naturalnych kolorów materiałów budowlanych.

3. Dopuszcza się realizację kafrów o innym kącie nachylenia niż połać dachu pod warunkiem nie przekroczenia 30% długości połaci dachu o maksymalnych gabarytach jednego kafra do 2,0 m.

4. Zezwala się na stosowanie balkonów i wykuszy wychodzących poza linie zabudowy do 1,3 m pod warunkiem zachowania skrajni określonych przepisami.

5. Dopuszcza się wyjście z okapami i gzymsami do 0,5 m poza linię zabudowy.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 50. 1. Plan utrzymuje istniejącą strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta.

2. Zagospodarowanie terenów, leżących w obrębie ww. strefy, należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie oraz po uzgodnieniach, o których mowa w § 19 uchwały.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania
i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 51. 1. Na terenie objętym planem dopuszcza się podział terenu, przy czym powstałe po podziale nieruchomości:

1) nie mogą być mniejsze niż:

a) na terenie **1MN/U** - 500 m²,

b) na terenie **2MN/U** - 500 m²,

c) na terenie **3MN/U** - 500 m²,

d) na terenie **4MN/U** - 800 m²,

e) na terenie **5MN/U** - 250 m², z wyłączeniem terenu działek leżących od strony ulicy lokalnej, 1KL,

f) na terenach **1U/MN**, **2U/MN**, **3U/MN**, **1U**, **2U** - 1000 m²,

g) na terenie **UZ** - 3000 m²;

2) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;

3) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do dróg i powstałych granic.

2. Zakazuje się podziału terenów **3U** i **4U**, z zastrzeżeniem § 53.

3. Zakazuje się podziału fragmentu terenu **1U/MN** znajdującego się pomiędzy liniami rozgraniczającymi ul. Polnej oraz ul. Wrzesińskiej, a obowiązującymi liniami zabudowy.

4. Określone wyżej parametry nie dotyczą podziałów związanych z poszerzeniem istniejących ulic.

§ 52. Podział nieruchomości, leżących w strefie, o której mowa w § 50, wymaga uzgodnienia z odpowiednimi służbami ochrony zabytków.

§ 53. Dopuszcza się podział terenu, mający na celu wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych wraz z gruntem, na zasadzie współwłasności.

Rozdział 9 **Szczególne warunki zagospodarowania terenów** **oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 54. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 2) oświetlenie stacji paliw oraz pozostałych obiektów zrealizowanych na obszarze planu nie może wpływać ujemnie na drogi położone w sąsiedztwie;
- 3) zakaz ustawiania reklam wychodzących poza lico budynku.

§ 55. Ustala się zakaz zabudowy obiektami niezwiązanymi z komunikacją na terenach 1KGP oraz na częściach terenu 1U/MN i 4U pomiędzy liniami rozgraniczającymi ul. Polnej oraz ul. Wrzesińskiej, a obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z § 66.

§ 56. Plan dopuszcza realizację ogrodzeń wyłącznie w liniach zabudowy.

Rozdział 10 **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** **i infrastruktury technicznej.**

§ 57. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących ulic: Poznańskiej, Kórnickiej, Wrzesińskiej i Polnej, za pośrednictwem wyznaczanych planem ulic lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdných, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków.

- 1) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy;
- 2) przy zjazdach publicznych oraz indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 3) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;

- 4) utwardzone zjazdy o minimalnej szerokości: 5 m;
- 5) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic.
2. Obsługę komunikacyjną stacji paliw, **KS**, ustala się bezpośrednio z ul. Poznańskiej, przy zachowaniu przepisów oraz ww. warunków.
3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną stacji paliw z ulicy lokalnej (1KL).

§ 58. 1. Utrzymuje się przebieg istniejącej ul. Polnej, leżącej w przebiegu drogi powiatowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KZ**.

2. Dopuszcza się poszerzenie drogi **KZ** do jednakowej szerokości w liniach rozgraniczających ulicę, pomiędzy skrzyżowaniami z ulicami Wrzesińską i Poznańską.
3. Przy zachowaniu przepisów dopuszcza się przebudowę istniejących skrzyżowań.

§ 59. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KL** oraz **2KL**, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- 1) **1KL** – od 12 do 22 m;
- 2) **2KL** – 15 m.

2. Ustala się jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 6 m.

3. W liniach rozgraniczających ulicę ustala się realizację:

- 1) dwukierunkowej jezdni;
- 2) zieleni;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) chodników dla pieszych;
- 5) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej.

4. Pozostałe parametry realizować przy zachowaniu warunków określonych w § 57 ust.

1.

§ 60. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD** i **2KD**, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- 1) **1KD** – od 10 do 15,5 m;

- 2) **2KD** – od 10 do 15,5 m.

2. Ustala się jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 4 m.

3. Pozostałe parametry realizować przy zachowaniu warunków określonych w § 57 ust.

1.

§ 61. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kxx**, **2Kxx** (ul. Wiankowa) oraz **3Kxx**, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- 1) **1Kxx** – od 7 do 16 m;
 - 2) utrzymuje się istniejący przebieg ul. Wiankowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2Kxx**;
 - 3) **3Kxx** – 15 m.
2. Ustala się realizację pieszo-jezdni o utwardzonej nawierzchni i szerokościach zgodnych z przepisami.
3. Plan dopuszcza realizację miejsc parkingowych oraz pasów zieleni w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych, pod warunkiem zachowania przepisów.
4. Pozostałe parametry realizować przy zachowaniu warunków określonych w § 57 ust. 1.

§ 62. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kx**, **2Kx**, **3Kx** i **4Kx**, dla których ustala się:

- 1) charakter dróg wewnętrznych dla **1Kx**, **2Kx** i **3Kx**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) **1Kx** – 8 m,
 - b) **2Kx** – 8 m,
 - c) **3Kx** – 8 m.
2. Dla **4Kx** ustala się przebieg po śladzie istniejącego ciągu.
3. Ustala się realizację utwardzonej nawierzchni o szerokości min. 4 m.
4. Plan dopuszcza realizację zieleni w liniach rozgraniczających ciągów pieszych, pod warunkiem zachowania przepisów.
5. Pozostałe parametry realizować przy zachowaniu warunków określonych w § 57 ust. 1.

§ 63. Na wyższych kondygnacjach, plan dopuszcza realizację łączników nad ciągami pieszymi, łączących sąsiadującą zabudowę.

§ 64. 1. Ustala się, że pas terenu znajdujący się na obszarze **1U/MN**, leżący pomiędzy liniami rozgraniczającymi ul. Wrzesińskiej a obowiązującą linią zabudowy, zostanie zagospodarowany obiektami związanymi z funkcjonowaniem tej ulicy, leżącej poza granicami opracowania.

2. Plan dopuszcza poszerzenie ul. Wrzesińskiej i włączenie w jej linię rozgraniczającą pasa terenu, o którym mowa w ust. 1.

§ 65. 1. Ustala się, że teren **1KGP** zostanie zagospodarowany obiektami związanymi z funkcjonowaniem drogi głównej ruchu przyspieszonego (ul. Poznańskiej), leżącej w przebiegu drogi krajowej nr 2, znajdującej się poza granicami opracowania, oznaczonej na rysunku planu symbolem, KGP.

2. Plan dopuszcza poszerzenie drogi krajowej nr 2 poprzez włączenie w jej linię rozgraniczającą terenu 1KGP.

§ 66. Na terenach **1U/MN** i **4U**, pomiędzy liniami rozgraniczającymi ul. Polnej a obowiązującą linią zabudowy ustala się, z zastrzeżeniem § 51 ust. 3 i § 55, realizację chodnika, urządzeń związanych z komunikacją oraz dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

§ 67. Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej w liniach rozgraniczających ulic i ciągów, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków:

- 1) **ścieki sanitarne**: do sieci kanalizacyjnej;
- 2) **ścieki deszczowe**: do kanalizacji deszczowej; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 3) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) **urządzenia elektroenergetyczne**:
 - a) z istniejących na terenie planu oraz poza jego granicami urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się przesunięcie istniejących i projektowanych terenów E, po wcześniejszym uzgodnieniu z dysponentem sieci,
 - c) na obszarach zwartej zabudowy urządzenia elektroenergetyczne lokalizować w bryle budynku;
- 5) **sieć gazowa**: ustala się podłączenie do sieci, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 6) **zaopatrzenie w ciepło**: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, tzn. nie powodujących przekraczanie dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach; plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

7) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach.

§ 68. 1. W przypadku kolizji z istniejącymi, podziemnymi urządzeniami technicznymi plan ustala przeniesienie podziemnych urządzeń technicznych, w granice istniejących bądź projektowanych terenów publicznych.

2. W przypadku braku technicznych możliwości przeniesienia istniejącej infrastruktury dopuszcza się jej pozostawienie, a zagospodarowanie terenu realizować przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych.

3. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w ust. 2 plan dopuszcza, w miejscu kolizji, zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu służbom technicznym do w/w urządzeń, na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania
i użytkowania terenów.
Nie ustala się.

Dział III
Przepisy końcowe.

§ 69. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 5 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.

§ 70. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 71. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 72. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie do Uchwały XLIV/337/2005

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 17 sierpnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Swarzędzu w rejonie ulic: Wrzesińska, Polna, Kórnicka i Poznańska.

Podjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej 25 lutego 2004 r. przez Radę Miejską w Swarzędzu Uchwały Nr XX/156/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz obejmującego teren położony w Swarzędzu w rejonie ulic Wrzesińska, Polna, Kórnicka, Poznańska – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, terenami komunikacyjnymi oraz zieleni i wód, kształtowane przestrzennie jako miasto i centrotwórcze. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zwaną dalej u.p.z.p., została przeprowadzona procedura sporządzania planu miejscowego:

1. Stosownie do art. 17 pkt. 1 u.p.z.p., w dniu 30 czerwca 2004r., w gazecie „Głos Wielkopolski” ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu. W określonym terminie zostały złożone wnioski przez: AV DEVELOPMENT WRZEŚNIA Sp. z o.o., z dnia 28.07.2004r. oraz Gminną Spółdzielnię „SAMOPOMOC CHŁOPSKA” w Swarzędzu, 29.07.2004r.,
2. Pismami z dnia 28 czerwca 2004r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania – zgodnie z art. 17 pkt. 2. u.p.z.p. Wnioski, przyjmowane w terminie do dnia 29 lipca 2004r., wpłynęły od:
 - Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektoratu w Przeźmierowie, 06.07.2004r.,
 - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddziału Zachodniego, 14.07.2004r.,
 - Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu, 14.07.2004r., 21.07.2004r.,
 - Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu, 16.07.2004r.,
 - Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego, 21.07.2004r.,
 - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, 23.07.2004r.,
 - ENEA Rejon Dystrybucji Poznań, 29.07.2004r.,
 - Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, 16.08.2004r.
3. Pismem z dnia 30 lipca 2004r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu organy i instytucje, które nie zostały dotąd powiadomione. Wnioski, przyjmowane do 30 sierpnia 2004r., wpłynęły od:
 - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, Inspektoratu w Poznaniu, 12.08.2004r.,

- PGNiG Regionalnego Oddziału Przesyłu w Poznaniu, 18.08.2004r.,
 - TP S.A. Obszaru Telekomunikacji w Poznaniu, 26.08.2004r.
4. W oparciu o art. 17 pkt. 6 u.p.z.p., projekt planu miejscowego został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która zapoznała się z projektem planu na swoich posiedzeniach w dniach 09.09.2004r., 16.09.2004r., 23.09.2004r., 30.09.2004r., 14.10.2004r., spisując jednocześnie protokoły Nr 29/2004, 32/2004, 33/2004, 34/2004, 40/2004.
5. Pismem z dnia 1 października 2004r. projekt planu został przedstawiony do zaopiniowania Wojewodzie Wielkopolskiemu - Wydział Środowiska i Rolnictwa, w terminie od 7 do 28 października 2004r., który wydał swoją opinię pismem z dnia 28 października 2004r.
6. Stosownie do obowiązujących przepisów, Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz, pismem z dnia 1 października 2004r. zawiadomił o uzgadnianiu właściwe instytucje i organy administracji. Uzgodnienia, przyjmowane w terminie od 7 do 28 października 2004r., wpłynęły od:
- Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, Oddziału Zachodniego, 11.10.2004r.,
 - Wielkopolskiej Spółki Gazowniczej, 11.10.2004r.,
 - Zarządu Powiatu Poznańskiego, 11.10.2004r.,
 - PGNiG Regionalnego Oddziału Przesyłu w Poznaniu, 11.10.2004r.,
 - Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, 13.10.2004r.,
 - Wojewody Wielkopolskiego, 13.10.2004r.,
 - Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu, 13.10.2004r.,
 - Zarząd Województwa Wielkopolskiego, 14.10.2004r.,
 - Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektoratu w Przeźmierowie, 15.10.2004r.,
 - Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, 18.10.2004r.,
 - TP S.A. Obszaru Pionu Sieci w Poznaniu, 26.10.2004r.,
 - Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu, 27.10.2004r.,
 - ENEA Rejon Dystrybucji Poznań, 27.10.2004r.,
 - Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, 28.10.2004r.
 - AQUANET Sp. z o.o., 29.10.2004r.
7. Kolejny etap sporządzania planu, stosownie do art. 17 pkt. 10 i 11 u.p.z.p. - wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 15 listopada do 14 grudnia 2004 r. Ogłoszenie ukazało się w dniu 4 listopada 2004 r. w gazecie „Głos Wielkopolski”. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 3 listopada 2004 r. do 7 stycznia 2005 r.
- Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 14 grudnia 2004r., z jej przebiegu został sporządzony protokół, będący załącznikiem do dokumentacji planistycznej.
- W wyznaczonym terminie po wyłożeniu - zgodnie z u.p.z.p. - tj. do 6 stycznia 2004r., wpłynęła uwaga od PEKAO Funduszu Kapitałowego Sp. z o.o., która została uwzględniona w części poprzez dopuszczenie funkcji usługowej na terenie 5MN/U od strony 1KL. Natomiast

pozostałe uwagi zostały odrzucone, o czym poinformowano wnoszących pismem z dnia 25 stycznia 2005 r.

8. Poprawiony projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 marca do 5 kwietnia 2005 r. Ogłoszenie ukazało się w dniu 24.02.2005 r. w gazecie „Głos Wielkopolski”. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 24.02.2005 r. do 05.04.2005 r.

Ponownie wyłożony projekt planu nie wzbudził zainteresowania wśród mieszkańców gminy i nikt nie wziął udziału w dyskusji publicznej, wyznaczonej na dzień 5 kwietnia 2005r.

W ustawowo wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do 25 kwietnia 2005r., wpłynęła uwaga od PEKAO Funduszu Kapitałowego Sp. z o.o., która została odrzucona w całości, o czym wnoszący został poinformowany.

9. Stosownie do art. 17 pkt. 14 u.p.z.p., projekt planu został skierowany do przedstawienia Radzie Miejskiej w Swarzędzu. Na tablicy ogłoszeń Urzędu zostało wywieszone Obwieszczenie Burmistrza informujące o terminie sesji, na której przedstawiono niniejszy projekt planu.

Ze względu na występowanie na obszarze opracowania gruntów rolnych zabudowanych kl. IV oraz gruntów ornych kl. IV, dla których - zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) - należy uzyskać zgodę Wojewody Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia, o wyrażenie takiej zgody Burmistrz wystąpił wnioskiem z dnia 28 października 2004r. Wojewoda Wielkopolski decyzją Nr RR.IX-5.77110-2114/04 z dnia 17 grudnia 2004 r. wyraził zgodę na przeznaczenie w/w. gruntów, na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/373/2001 przez Radę Miejską w Swarzędzu z dnia 28 marca 2001r., które dla przedmiotowego terenu przewiduje funkcje określone jako MU, U, G, tzn. zabudowa mieszkaniowo - usługowa, usługi oraz działalność gospodarcza, oraz jego § 17, który brzmi: *„Zapis studium stanowi generalne dyspozycje dotyczące zagospodarowania przestrzeni określające dominujące funkcje terenów, a zatem istnieje możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających oraz innych pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności.”*

Wobec wyczerpania procedury, przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiono Radzie Miejskiej w Swarzędzu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Swarzędzu w rejonie ulic: Wrzesińska, Polna, Kórnicka, Poznańska, do uchwalenia.

Burmistrz
Gminy Swarzędz
[Podpis]
mgr Anna Tomicka

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIV/337/2005
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 17 sierpnia 2005r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic: Wrzesińska, Polna, Kórnicka i Poznańska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz w rejonie ulic Wrzesińska, Polna, Kórnicka, Poznańska został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy projekt był udostępniony od 15 listopada do 14 grudnia 2004 r., a uwagi były przyjmowane do 6 stycznia 2005 r. Na skutek uwzględnienia jednej z uwag złożonych, w dniu 4 stycznia 2005 r., poprawiony projekt został ponownie wyłożony od 7 marca do 5 kwietnia 2005 r. Ponownie powtórzono te same uwagi, które zostały zgłoszone w dniu 22 marca br.

Przy wnoszeniu uwag zostały zachowane terminy wynikające z art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Wnoszącym uwagi był Pekao Fundusz Kapitałowy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Własnością Funduszu są następujące działki, oznaczone ewidencyjnymi numerami: 768, 759/3, 759/4, 767, 785/5, 784/1, 761/8, 761/9, 761/3, 761/2, 761/5, 762, 763/2, 784/2, 784/2 i 766, o łącznej powierzchni 3,2363 ha, przy ogólnej powierzchni opracowania wynoszącej 11,00 ha

Uwagi do wyłożonych dwóch projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz w rejonie ulic Wrzesińska, Polna, Kórnicka, Poznańska, zostały sformułowane następująco,:

cyt.(...)„Przyjęcie kwartałowego systemu podziału w/w terenu poprzez układ komunikacyjny ulic lokalnych, ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszych wprowadziło duże rozbitcie przestrzenne (...) własności na działki o pięciu odmiennych funkcjach. Rozbitcie powierzchni nieruchomości stanowiącej blisko 30% całej powierzchni terenu o funkcjach mieszkaniowych, usługowych, przestrzeni publicznej oraz zieleni urządzonej praktycznie uniemożliwia jego sprzedaż inwestorowi strategicznemu o jednorodnym profilu działalności gospodarczej.

Zdaniem naszym, zespoły usługowe o symbolach 1U, 2U i 3U posiadają zbyt zróżnicowaną głębokość od 50 do 15 m i nie spełniają naszych oczekiwań w zakresie ekonomicznych i funkcjonalnych potrzeb.

Reasumując wyłożony do publicznego wglądu miejscowy plan nie zabezpiecza naszych interesów poprzez naruszenie prawa własności właściciela w/w działek objętych opracowaniem. Utrudni, a nawet uniemożliwi sprzedaż terenu po scaleniu i nowych podziałach geodezyjnych, przeznaczonego na różne funkcje zainwestowania oraz duże powierzchniowo przestrzenie publiczne.

Wnosimy o korektę rozwiązań przestrzennych (...) poprzez:

- a) *Zintegrowanie przestrzenne i funkcjonalne terenów będących własnością Pekao Fundusz Kapitałowy dla funkcji usługowo-handlowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w północnej części naszej własności (tereny o symbolach 2MN/U, 3MN/u) wg projektu planu.*

- b) System komunikacji wewnętrznej w strefie naszej własności ustalić jako postulowany uwzględniający obowiązujące punkty powiązań z komunikacją ulic osiedlowych obszaru planu oraz zlikwidować ciąg pieszo-jezdny o symbolu 3Kxx w celu powiększenia terenów zainwestowania.
- c) Przestrzeń publiczną o symbolu 2KP przesunąć przesunąć w kierunku terenu 3U/MN oraz zapisać w tekście ustaleń dla powierzchni terenów publicznych wielkości minimalne lub dopuszczalne granice procentowej tolerancji.
- d) Dla wydzielonych w rysunku planu zintegrowanych powierzchni usługowych wyznaczyć nieprzekraczalne linie zabudowy zamiast obowiązujących w celu umożliwienia dostosowania kształtu i miejsca położenia obiektu.

Głównym celem przy wprowadzaniu (...) korekt jest:

- 1) Koncentracja funkcji usługowej w obszarach o jednorodnej funkcji przeznaczonej do zainwestowania kubaturowego w formie GALERII HANDLOWEJ oraz punktów handlowych dla drobnych przedsiębiorców rynku lokalnego.
- 2) Utworzenie pasażu handlowego wzdłuż ciągów pieszych powiązanych funkcjonalno-przestrzennie z pozostałą częścią osiedla oraz głównym układem komunikacyjnym miasta.
- 3) Wykorzystanie otwartej przestrzeni publicznej (plac 2KP) dla wyeksponowania architektury obiektów oraz lokalizacji podziemnych garaży.
- 4) Wybudowanie centrum handlowego miasta o standardzie europejskim odpowiadającym wymagom i oczekiwaniom społecznym, lecz wkomponowanym w historyczną architekturę miasta Swarzędza.
- 5) Pozyskanie inwestora strategicznego dla realizacji centrum handlowego na standardach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaakceptowanych przez Burmistrza i Radę Miasta Swarzędz, a więc rozwiązaniu społecznie akceptowalnym.

Zwracamy się z propozycją rozważenia lokalizacji obiektu handlowego realizowanego w formie GALERII HANDLOWEJ o powierzchni powyżej 2000 m² realizowanej przez inwestora wdrażającego podobne obiekty w centrach innych miast.(...)”.

Niniejszym Rada Miejska w Swarzędzu odrzuca powyższe uwagi, za takim rozstrzygnięciem przemawiają następujące argumenty:

Połączenie terenów wyznaczonych na rysunku planu, które znalazły się na działkach będących własnością Pekao oraz likwidacja przewidzianych rozwiązań komunikacyjnych, spowodowałaby utratę ładu przestrzennego, na obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem planistycznym. Powstałby wówczas jeden teren, o powierzchni ok. 3,50 ha, o jednorodnej funkcji, zabudowany jednym obiektem - GALERIĄ HANDLOWĄ. Przyjęcie takiego rozwiązania z równoczesnym uwolnieniem linii zabudowy, spowoduje, że przyszły inwestor będzie mógł pobudować obiekt, który swą skalą zaburzyłby istniejący układ urbanistyczny Swarzędza.

Należy tu nadmienić, że obszar objęty przedmiotowym projektem planu miejscowego znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłej strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego miasta, a nawet częściowo wchodzi w tę strefę, są to tereny oznaczone symbolem 1MN/U oraz części terenów 2MN/U i

5MN/U. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie z dnia 16 sierpnia 2004 r. sygn. SOZ WN – 4153/368/2004 podkreśla znaczenie ścisłej strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego miasta, wpisanej do rejestru zabytków pod nr 2255/A.

Polskie prawo chroni własność, jednak nie oznacza to, że właściciele mogą je dowolnie wykorzystywać. Ustalenia planu miejscowego wraz z innymi przepisami prawa kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Wielokrotnie przybierają one formę ograniczeń. Jednak nie oznacza to, bynajmniej, że właściciel „traci” lub, że nie może wykonywać swojego prawa, co sugeruje Fundusz, pisząc „... plan nie zabezpiecza naszych interesów poprzez naruszenie prawa własności właściciela w/w działek objętych opracowaniem. Utrudni, a nawet uniemożliwi sprzedaż terenu ...”. Tak przedstawiony pogląd jest z gruntu fałszywy. Jest rzeczą oczywistą, że Pekao Fundusz Kapitałowy może rozporządzać swoją własnością, w tym może ją sprzedać, pod warunkiem, że nabywca, przyszły inwestor będzie mógł realizować swój zamiar w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz w rejonie ulic Wrzesińska, Polna, Kórnicka, Poznańska.

Niemożliwość uwzględnienia postulatu - o realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² - wynika wprost z przepisów. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się, w szczególności obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m². Równocześnie ustawa nakłada obowiązek zachowania zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium (art. 20 ust. 1 ustawy). Stąd należy wysunąć wniosek, że projekt planu miejscowego może przewidzieć obiekty handlowe, o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², wyłącznie na obszarach, które zostały na ten cel przewidziane w studium. Natomiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, uchwalone przez Radę Miejską w Swarzędzu uchwałą nr XXXII/373/2001 z dnia 28 marca 2001 r. nie przewiduje takich obiektów handlowych, na obszarze objętym projektem planu.

Powyższy cytat stanowi obszerne fragmenty z pisma Funduszu z dnia 22 kwietnia 2005 r. Argumentacja w nim użyta w dużym stopniu pokrywa się z tą z wcześniejszego pisma, z dnia 4 stycznia br. Dlatego niniejsze stanowisko należy traktować jako stanowisko Rady Miejskiej w Swarzędzu do całego postępowania, zarówno po pierwszym, jak i po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLIV/337/2005
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 17 sierpnia 2005 r.

**Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Swarzędzu, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.);
 - 2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);
 - 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.);
 - 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2003 r. Dz.U. Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.);
 - 5) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej zmiany planu
- oraz ustalenia zmiany planu, rozstrzyga się co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

2. Gmina ze względu na brak środków nie przewiduje w przeciągu trzech lat wykonania infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy (kanalizacja, wodociągi, drogi i oświetlenie ulic) Gmina rozważy realizację w/w infrastruktury po upływie trzech lat.

3. Infrastruktura nie należąca do zadań własnych gminy (gazociąg, telekomunikacja, energia elektryczna, itp.) nie będzie przez Gminę realizowana.

§ 2. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy Prawo energetyczne: „Przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci, w tym na potrzeby przyłączy podmiotów ubiegających się o przyłączenie, (...)”. W związku z tym gmina nie ponosi wydatków związanych z zaopatrzeniem w energię lub w gaz.

2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z w/w ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.