

**UCHWAŁA NR ...../...../22**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia ..... 2022 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Michałówki i Łozinowej w Garbach”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Michałówki i Łozinowej w Garbach”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Michałówki i Łozinowej w Garbach”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych od 35° do 45°;
- 4) **elementach infrastruktury drogowej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, stanowiska postojowe, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, zatoki autobusowe, itp.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działkę lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian

- kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
  - 9) **sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

### § 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MN**;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku symbolem **Z**;
- 3) teren dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem **KD-D**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji i budowania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
  - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
  - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego;
  - d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
  - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

### § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;

- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 6

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §10.

## § 8

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,
  - 2) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych obowiązujące linie zabudowy należy rozumieć jako linie nieprzekraczalne;
  - 3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
  - 4) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w układzie wolnostojącym lub jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 9 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
  - 9) intensywność zabudowy działki - od 0,01 do 0,6;
  - 10) maksymalna wysokość budynku garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 5 m do kalenicy lub najwyższego punktu połączenia dachowej;
  - 11) przekrycie budynków mieszkalnych dachem stromym;
  - 12) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
  - 13) przekrycie budynków garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym;
  - 14) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
  - 15) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 900 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, z wyjątkiem wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia;
  - 16) zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych przy czym w przypadku lokalizacji dwóch lokali mieszkalnych na działce zapewnienie co najmniej 4 stanowisk postojowych;
  - 17) dostęp do terenu z przyległych terenów: KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW;
  - 18) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów;

## § 9

Na terenie zieleni, oznaczonym na rysunku symbolem **Z** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 6) dopuszcza się skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

## § 10

Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

## § 11

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

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

- 1) powierzchnię działek nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°.

## § 13

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

- 1) szerokość terenu KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

- 8) w zakresie wód opadowych i roztopowych zagospodarowania wód na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:
  - a) o wysokości nie większej niż 5 m,
  - b) dowolnej formie zadaszania,
  - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
  - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki,
  - e) intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,6.

#### **§14**

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

#### **§15**

Dla terenu objętego planem ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 16**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### **§ 17**

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