

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Czeską i Niemiecką w Zalasewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2023 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. 2023 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 uchwała, co następuje:

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Czeską i Niemiecką w Zalasewie, zwany dalej „planem” stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz przyjętego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne dotyczące planu - załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§2**

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie obiektów kubaturowych oraz wiat, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, galerii, tarasów, pochylni i schodów zewnętrznych oraz z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię, na odległość nie większą niż 0,8 m, podokienników i ryzalitów.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony symbolem **MNW**.

### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub blachy;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,8 m.

### § 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu na ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 6

Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

### § 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### § 8

Dla terenu **MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku pomocniczego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku pomocniczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej, albo jako budynku zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,5;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50 % powierzchni działki;
- 8) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 13:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu
  - c) nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do okapu;
- 10) wysokość budynków pomocniczych i wiat:
  - a) jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu płaskiego;
  - c) nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu skośnego;
- 11) dachy budynków mieszkalnych: symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 35 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich dla części tylnej elewacji budynku;
- 12) dachy budynków pomocniczych i wiat: dowolne;
- 13) zapisy zawarte w pkt 9, nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą – w ramach przebudowy lub rozbudowy – mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 14) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznej wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z paragrafem 10;
- 15) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w stonowanych kolorach w odcieniach białego, szarego, beżu, żółtego, oliwkowego;
- 16) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 17) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 18) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 19) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 600 m<sup>2</sup>;
- 20) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek 20,0 m;
- 21) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,65 m od poziomu terenu projektowanego.

## § 9

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 10

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

- 1) zachowanie ciągłości połączeń oraz nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej na podziemną przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zachowanie pasa technologicznego.

## **§ 11**

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji obsługę komunikacyjną terenów: z przyległych dróg znajdujących się poza obszarem opracowania (ul. Niemiecka i ul. Czeska);
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren nieutwardzony lub do sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, ustala się minimalne parametry gazociągów: DN 20;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 9) 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 10;
- 10) 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.

## **§ 12**

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

### **§ 13**

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### **§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§ 15**

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