

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ogródków działkowych w rejonie ulic Cmentarnej i Z. Grudzińskiego w Swarzędzu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ogródków działkowych w rejonie ulic Cmentarnej i Z. Grudzińskiego w Swarzędzu, 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. Plan obejmuje swoim zakresem obszar rodzinnych ogrodów działkowych położonych w Swarzędzu.
3. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ogródków działkowych w rejonie ulic Cmentarnej i Z. Grudzińskiego w Swarzędzu" 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**

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce ogrodu działkowego - należy przez to rozumieć działkę, zgodnie z ustawą z dnia 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) 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 cokół, stanowiący część pełną ogrodzenia, nie może być wyższy niż 0,8 m;
- 4) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 60%;
- 5) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział II**

### **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 ogrodów działkowych, oznaczony symbolami: ZD;
- 2) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem: KD-L.

#### **§ 4**

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 9,
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) ogrodzeń pełnych,
  - b) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) kondygnacji podziemnych,
  - d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - e) elektrowni wiatrowych,
  - f) obiektów kubaturowych na terenie rowu melioracyjnego oznaczonego szrafem na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ogrodzeń ażurowych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. d,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) zbiorników retencyjnych oraz urządzeń służących regulacji i utrzymywaniu wód,
  - e) kładek i przepustów.

#### **§ 5**

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

- 1) w zakresie ochrony akustycznej nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolami ZD jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zachowanie jako otwartego istniejącego rowu melioracyjnego stanowiącego urządzenie melioracji szczegółowej, oznaczonego szrafem na rysunku planu, z umożliwieniem do niego dostępu w celu utrzymania i konserwacji.

#### **§ 6**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: ZD ustala się:

- 1) lokalizację jednej altany działkowej lub obiektu gospodarczego na działce ogrodu działkowego;
- 2) lokalizację maksymalnie dwóch budynków administracyjno-socjalnych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy dla:
  - a) jednego budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - b) altany działkowej lub obiektu gospodarczego - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna, przy czym w przypadku dachu płaskiego nie większą niż 5 m, a w przypadku dachu stromego nie większą niż 7 m;

- 6) dachy dowolne;
- 7) zapewnienie liczby miejsc postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na 10 altan,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku administracyjno-socjalnego, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 8) dopuszcza się lokalizację parkingu dla rowerów.

### § 7

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

- 1) teren drogi publicznej - klasy lokalnej;
- 2) do szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami planu.

### § 8

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 całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację otworu wiertniczego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

### § 9

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

- 1) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV na podziemne przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi, a także altan, należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w pasach technologicznych o szerokości 11 m od osi linii 110 kV na stronę;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych od cmentarza oznaczonych na rysunku planu, w tym zakaz lokalizacji studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 10

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg,
  - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów

- komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności w zakresie sieci:
- a) wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
  - b) monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 9 pkt 4);
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 12,
  - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło 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 12;
- 12) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 11**

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

## **Rozdział III Przepisy końcowe**

## **§ 12**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§ 13**

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