

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Spółdzielczej i Przyrodniczej w Kruszewni”

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) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami)), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Spółdzielczej i Przyrodniczej w Kruszewni”, 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 29.03.2011 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**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków 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) usługach publicznych - rozumie się przez to działalność z zakresu usług administracji, oświaty, informacji i nauki, kultury i rozrywki, zdrowia i opieki społecznej.

**§ 3**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **U-ZP**;
- 2) teren infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczony symbolem **IW**;
- 3) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **I**;
- 4) tereny lasów, oznaczony symbolami **1L** i **2L**;
- 5) teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

**§ 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 wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych:
  - a) ogrodzeń pełnych,
  - b) ogrodzeń składających się z przeseł wykonanych z prefabrykatów betonowych,
  - c) ogrodzeń wyższych niż 1,5 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

## § 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) zapewnienie na terenie U-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) w przypadku lokalizowania usług zdrowia i opieki społecznej jak dla terenów szpitali i domów opieki społecznej;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ochronę środowiska wodno- gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach głównych zbiorników wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 6

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla zespołu dworsko-parkowego (park): na obszarze zabytkowego parku priorytetem jest ochrona istniejącego starodrzewa, czyli konieczność zminimalizowania wycinki.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 12.

## § 8

Dla terenu **U-ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych - usług publicznych i zieleni urządzonej;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem odtworzenia, remontu i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zagospodarowanie co najmniej 50% powierzchni terenu drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m;
- 4) dopuszczenie placów gier i zabaw;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,02 do 0,2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%;
- 9) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m;
- 10) zakaz realizacji podziemnych;

- 11) wysokość budynków wiat: nie więcej niż 4 m;
- 12) dachy dowolne;
- 13) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznej wraz ze strefą oddziaływania;
- 14) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w stonowanych kolorach w odcieniach białego, szarego, beżu;
- 15) nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych;
- 16) dostęp do terenu z przyległych dróg;
- 17) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 4000 m<sup>2</sup>.

### § 9

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

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - wodociągów, w tym stacji uzdatniania wody i zbiorników na wody popłuczne;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 6) wysokość budynków: do 1 kondygnacji nadziemnej, nie więcej niż 6 m;
- 7) wysokość wiat: nie więcej niż 4 m;
- 8) dachy dowolne;
- 9) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznej wraz ze strefą oddziaływania;
- 10) dostęp do terenu z przyległych dróg.

### § 10

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

- 1) lokalizację rowu melioracyjnego, elementu infrastruktury kanalizacji deszczowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wód popłucznych powstających w procesie uzdatniania wody,
  - c) lokalizację obiektów służących gospodarce wodnej,
  - d) regulację linii brzegowych w celu zapewnienia prowadzenia właściwej gospodarki wodnej;
- 4) dostęp do terenu z przyległych dróg.

### § 11

Dla terenów **1L** i **2L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu lub uproszczonym planem urządzania lasu, ewentualnie zgodnie z decyzjami właściwego starosty określającymi, zadania z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasów.

### § 12

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

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

### § 13

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń i wymagań wynikających z położenia w sąsiedztwie lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 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 strefy oddziaływania linii.

### § 14

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 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:
  - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalne parametry sieci wodociągowych: DN 100 mm,
  - c) dopuszczenie korzystania z sieci wodociągowej do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi i zapisami pkt 11 i 12,
  - b) minimalne parametry sieci - dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej: DN 200, a dla kanałów tłocznych: DN 65 mm;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) na własny teren nieutwardzony lub do sieci kanalizacji deszczowej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych i zapisami pkt 11,
  - b) minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe - DN 200;
- 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:
  - a) 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,
  - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,
  - c) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,23 kV;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) 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 11,

b) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej - DN 20;

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;

11) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych, roztopowych z terenu do rowu melioracyjnego, zgodnie z § 10;

12) dopuszczenie odprowadzania wód popłucznych z terenu IW, zgodnie z § 10.

### **§ 15**

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

### **§ 16**

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

### **§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§ 18**

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