

Uchwała Nr .../.../2023  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia ..... 2023 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 609 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 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 07.07.2023 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 Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu”, 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.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ileokroć 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 4) pieszo-jezdni - należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 6) 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;

- 7) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 8) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć budynek wznoszony w luce pomiędzy istniejącymi już budynkami tworzącymi zwartą linię zabudowy (pierzeję).

### § 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług, oznaczony na rysunku symbolem MN-U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny usług, oznaczone na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U, 3U.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji 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, fioletu, zieleni i niebieskiego, z uwzględnieniem zapisów §6;
  - d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych od strony terenów komunikacji znajdujących się poza granicami opracowania;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji wiat, z wyjątkiem wiat śmietnikowych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków 1,5 m od granicy oraz bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

### § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN-U, MW-U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami U:
    - w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - w przypadku lokalizacji usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

- w przypadku lokalizacji usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ul. Wrzesińska 27 i 33, oznaczonych na rysunku planu ustala się:
  - a) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
  - b) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
  - c) w przypadku budynków z elewacjami ceglаныmi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
  - d) odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
  - e) odnośnie kolorystyki elewacji nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,
  - f) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - g) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla historycznego układu urbanistycznego miasta Swarzędz wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2255/A z 24.11.1992 r. ustala się:
  - a) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe,
  - b) zakaz montażu instalacji fotowoltaicznych od strony elewacji frontowej lub w sposób widoczny i deprecjonujący wartość zabytkową obiektu i układu architektoniczno-przestrzennego miasta,
  - c) konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - d) podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie,
  - e) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich, robót budowlanych, prac ziemnych, wydzielania działek, lokalizacji nowych obiektów i reklam, napisów oraz urządzeń technicznych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - f) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

## § 8

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenie usług, oznaczonym na rysunku symbolem MN-U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej wyłącznie w przypadku, gdy na działce sąsiedniej zlokalizowany jest już budynek mieszkalny bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy pierzejowej;

- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,1;
  - 7) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 10 m z zastrzeżeniem pkt 10;
  - 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 9) dachy dowolne;
  - 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 12) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>.
2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

#### § 9

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub terenach usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy pierzejowej;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 70%;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%;
  - 5) wysokość budynków nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,8;
  - 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 8) dachy dowolne;
  - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
  - 10) dopuszczenie lokalizowania garaży podziemnych lub wbudowanych w budynek mieszkalny;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - 12) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>.
2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojeżdża oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

#### § 10

1. Na terenach usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1U, 2U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizację na działce zabudowy usługowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy pierzejowej;
  - 3) powierzchnię zabudowy:
    - a) na terenie 1U nie większą niż 99% powierzchni działki budowlanej,
    - b) na terenie 2U nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 1% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy:
    - a) na terenie 1U od 0,0 do 3,0,
    - b) na terenie 2U od 0,0 do 2,4;
  - 6) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 10 m;
  - 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 8) dachy dowolne;

- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
  - 10) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 11) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 400m<sup>2</sup>.
2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

#### § 11

1. Na terenie produkcji lub terenie usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy pierzejowej;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 10 m;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,4;
  - 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 8) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>;
  - 9) dachy dowolne;
  - 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

#### § 12

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 dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolski”, ochronę zgodnie zapisami planu i z przepisami odrębnymi.

#### § 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

#### § 14

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

- 1) powierzchnię działek minimum 400m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°.

#### § 15

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1,3 stanowiska postojowego na każdy lokal dla zabudowy mieszkaniowej,

- b) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
  - c) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych i usługowych,
  - d) 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla terenów produkcyjnych,
- 2) dla terenu 3MW-U dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 3U;
  - 3) zapewnienie stanowisk postojowych na działce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) na terenach U i MW-U zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów;
  - 5) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) 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;
  - 7) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) minimalne parametry sieci wodociągowej: DN 100 mm, przyłącza wodociągowe: DN 25 mm,
    - c) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
    - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) minimalne parametry sieci – dla kanałów sanitarnych: DN 200 mm, przyłączy kanalizacyjnych: DN 150 mm, przyłączy tłocznych DN 65 mm;
  - 11) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w lit. a dopuszczenie ich odprowadzania do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 200;
  - 12) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, ustala się minimalne parametry gazociągów: DN 20;
  - 13) 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 14,
    - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu lub podziemnych,
    - c) zakaz budowy stacji transformatorowych we frontowej części działki,
    - d) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
  - 14) 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 14,

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

15) 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;

16) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

#### § 16

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

#### § 17

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

#### § 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### § 19

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