

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 36 ust. 4 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 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1 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.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Wierzonka - część 1” 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

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę 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) 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;
 - 4) obiekty infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
 - 5) 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;
 - 6) 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. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy

rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: RM;
- 3) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem: ZD;
- 4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: KD-D;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KWD.

§ 4

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

- 1) zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się w stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych ich remont i przebudowę w dotychczasowych parametrach;
- 4) 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) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 3) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz ochrony istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą techniczną wymaga się przesadzania drzew lub w razie konieczności ich usunięcia wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 6) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami ZD jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) 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;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, w których przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1:
 - a) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z budynkiem garażowym na sąsiedniej działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności: od 0,1 do 0,75;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - nie więcej niż 9,5 m;
- 9) maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja - nie więcej niż 5 m;
- 10) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dowolna,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m²;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;
- 14) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 8

Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonym na rysunku symbolem RM, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym budynek mieszkalny nie większy niż 200 m²;
- 4) nakaz zachowania wskaźnika intensywności: od 0,01 do 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i inwentarskiego: do 10 m,

- c) budowli rolniczych: do 10 m,
- d) wiat: do 10 m;
- 7) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla pozostałych budynków, budowli i wiat: geometria dachu dowolna,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;
- 9) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 10) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług agroturystyki,
 - b) budowli rolniczych.

§ 9

Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym na rysunku symbolem ZD (Rodzinne Ogrody Działkowe), ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednej altany działkowej lub obiektu gospodarczego na działce ogrodu działkowego;
- 2) lokalizację jednego budynku administracyjno-socjalnego zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy dla:
 - a) jednego budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 200 m² 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 8 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 m² powierzchni użytkowej budynku administracyjno-socjalnego, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację parkingu dla rowerów.

§ 10

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

- 1) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat przystankowych wraz z zatoką autobusową.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDW i 2KDW ustala się:

- 1) teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym

ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

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.

§ 13

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV na podziemne należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w pasach technologicznych o szerokości 7 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14

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

- 1) ustala się dla terenu MN:
 - a) powierzchnię działek minimum 1000 m²,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15

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;
- 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 budowę, 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;

- 7) w zakresie odprowadzania ścieków 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.

§ 16

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

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 18

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