

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ostatniej i Barcińskiej w Wierzonce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ostatniej i Barcińskiej w Wierzonce 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 częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ostatniej i Barcińskiej w Wierzonce” 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 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 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) dane przestrzenne utworzone do planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o: nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
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 wolno stojącej, oznaczony symbolem: MNW;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem: RZM;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: KR.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu 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) 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) 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;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem RZM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 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.

§ 6

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

- 1) ochronę zabytku archeologicznego poprzez wyznaczenie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach strefy, o której 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 wolno stojącej, oznaczonym na rysunku symbolem **MNW**, 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0,1, maksymalna: 0,75;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - nie więcej niż 9,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty - nie więcej niż 5 m;
- 10) geometria dachu: dowolna;
- 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 dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych na rysunku planu lub poza granicą opracowania;
- 14) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 8

Na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym na rysunku symbolem **RZM**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) lokalizacje jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%, przy czym budynek mieszkalny nie większy niż 200 m²;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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: dowolna;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów z przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania;
- 9) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 10) dopuszcza się lokalizację: budowli rolniczych.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KR** ustala się:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg dla rowerów i pieszych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

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.

§ 11

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 strefie oddziaływania o szerokości 7 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

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

- 1) ustala się dla terenu MNW:
 - 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.

§ 13

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) 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;
- 3) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę zaopatrzenie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) 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 11,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło uwzględnienie 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;
- 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) zakaz realizacji biogazowni;
- 12) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

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

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 16

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