

Uchwała Nr.../.../2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego 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 ulicy Karola Marcinkowskiego 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.

§ 2

1. Ilekroć 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) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 4) 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;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 6) 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;
- 7) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności przeznaczonych do celów konsumpcji

indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązanej z działalnością produkcyjną np.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;

8) budynku mieszkalno-usługowym - rozumie się przez to budynek, w którym to maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku stanowi funkcje usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwej. W ramach budynku mieszkalno-usługowego dopuszcza się wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie 2 lokali usługowych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U;
- 3) usług, oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U, 3U;
- 4) komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku symbolem KDR;
- 5) komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem KDZ;
- 6) komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 7) parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP;
- 8) infrastruktury technicznej - teren wodociągów, oznaczony na rysunku symbolem IW;
- 9) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem 1ZP, 2ZP.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie w stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych ich remont i przebudowę w dotychczasowych parametrach;
- 5) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu rozbudowy jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy oraz parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy, w granicach terenów, 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;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej,
- 7) dopuszczenie lokalizacji szpaleru drzew w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ, 4KDD.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 5) nakaz zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego;
- 6) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MNW dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MNW-U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji usług:
 - oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami U w przypadku lokalizowania usług:
 - oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - 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, dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 2) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu;
- 3) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian;
- 4) 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;
- 5) odnośnie kolorystyki elewacji nakaz nawiązania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie;
- 6) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie-restauratorskie mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy prowadzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 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 sąsiednią działką budowlaną, jeśli nowo projektowany budynek garażowy będzie przylegał całą długością ściany do ściany budynku istniejącego na działce sąsiedniej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego 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 0,05 do 0,75;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9 m;
- 9) maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 10) dachy dowolne;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 800 m²;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego granicami, z wyłączeniem możliwości dostępu z terenu KDR;
- 14) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 8

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczonego na rysunku symbolem 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej albo zabudowy usługowej, w formie wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 3) lokalizacja usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli nowo projektowany budynek garażowy będzie przylegał całą długością ściany do ściany budynku istniejącego na działce sąsiedniej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,05 do 0,9;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9 m;
- 9) maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 10) dachy dowolne;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 800 m², nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 12) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych;
- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal dla zabudowie mieszkaniowej,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,

- c) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - f) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9

Na terenach usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1U, 2U, 3U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy usługowej;
- 2) lokalizacja usług nieuciążliwych: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 750 m², administracji, biura;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenów 2U, 3U - 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla terenu 1U - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów 2U, 3U - od 0,0 do 1,2,
 - b) dla terenu 1U:
 - od 0,0 do 1,2 z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie.
 - od 0,0 do 2,0 dla budynku oznaczonego na rysunku planu dominantą architektoniczną.
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów 2U, 3U: do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9,5 m,
 - b) dla terenu 1U:
 - do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9,5 m z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie,
 - do 4 kondygnacji - nie więcej niż 16 m, dla budynku oznaczonego na rysunku planu dominantą architektoniczną;
- 7) dachy dowolne;
- 8) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania funkcji, geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, w przypadku remontu i przebudowy;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów 2U, 3U, nie mniejsza niż 900 m²,
 - b) dla terenu 1U nie mniejsza niż 1500 m²,
 - c) nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 10) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego granicami;
- 11) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - b) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - e) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit a-d;
- 12) dla terenu 1U dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych na terenie oznaczonym symbolem KOP w ilości nie większej niż 20% wymaganych stanowisk postojowych dla inwestycji;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10

Na terenie komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonym na rysunku symbolem KDR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 11

Na terenach komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku symbolami KDZ ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

Na terenach komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz połączenia jezdni terenu 1KDD, 4KDD do terenu KDR;
- 4) dla terenu 4KDD dopuszczenie lokalizacji schodów, windy oraz kładki;
- 5) dla terenu 1KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13

Na terenie parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem KOP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację parkingu ogólnodostępnego;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych równą powierzchni terenu;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogowego zlokalizowanego poza granicami planu;
- 5) zachowania i ochrony istniejących drzew, z dopuszczeniem ich przesadzenia lub wycinki w przypadku, gdy kolidują z budową lub przebudową infrastruktury;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 14

Na terenie infrastruktury technicznej - teren wodociągów, oznaczonym na rysunku symbolem IW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - wodociągów;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,0, maksymalna - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) dowolną geometrię dachów.

§ 15

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku symbolem 1ZP, 2ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%;
- 4) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego granicami;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, placów zabaw oraz siłowni plenerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenie 1ZP przybliżoną lokalizację dawnego cmentarza ewangelicko-augsburskiego.

§ 16

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 dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu.

§ 17

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

- 1) ustala się:
 - 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, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

§ 18

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 oraz budowę nowych sieci, 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:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) na własny teren nieutwardzony, 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; 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:
 - 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 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;
- 14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

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

§ 20

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 22

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

UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,78 ha, który w stanowi tereny zagospodarowanie zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz w niewielkim stopniu zabudową usługową. Teren planu od strony północnej ograniczony jest drogą krajową nr 92 (ul. Poznańska), od zachodu ulicą Dworcową, od południa ulicą Kościuszki, natomiast od wschodu ulicą Kórnicką. Pozostałe ulice objęte planem to Marcinkowskiego oraz Dąbrowskiego. Od ulicy Dworcowej zlokalizowana jest zabudowa wysoka, stanowiąca usługi. Natomiast pozostałe tereny objęte planem to głównie niewysoka zabudowa mieszkaniowa. W północno-zachodniej części planu znajduje się park – zamknięty cmentarz ewangelicki. Teren planu posiada mocno zróżnicowane ukształtowanie terenu. Park jest położony wyżej niż pozostałe tereny, a ulica Marcinkowskiego w stronę drogi krajowej mocno opada w dół. Przez obszar planu przebiega pozostałość po urządzeniu melioracji wodnej, który w tym momencie nie spełnia już swojej funkcji. Teren ten jest włączony w ogrody domowe i pozostaje w rękach prywatnych.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr LX/633/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskie w Swarzędzu”.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r., analizowany obszar znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: III.7.M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na którym zlokalizowany jest zabytkowy cmentarz. Zapisy Studium dla przedmiotowego terenu ustalają, że zabudowę mieszkaniowo-usługową stanowią tereny, na których obie funkcje występują równolegle. Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich. Warunkiem, który należy brać pod uwagę jest użyteczność funkcji, wynikająca z potrzeb społeczności lub potrzeb właścicieli.
4. Projekt planu ma na celu usankcjonowanie już istniejącej na tym terenie zabudowy. Jest to głównie niska zabudowa mieszkaniowa. Nieruchomości niezabudowanych na tym terenie jest niewiele i stanowią one ogrody przydomowe. Powierzchnie działek są zróżnicowane od 300 m² do 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej oraz prawie 5000 m² przy zabudowie usługowej. Wskazane w projekcie planu powierzchnie nowo wydzielanych działek raczej nie dopuszczają do możliwości wtórnych podziałów. Zabudowa na tym terenie jest dość gęsta i niektórych momentach dość zwarta. Nowa zabudowa jeżeli powstanie będzie uzupełnieniem już istniejącej tkanki. Ponadto przedłużona została ulica Dąbrowskiego do terenu 1U, aby umożliwić jego obsługę komunikacyjną. W tym momencie wjazd do przedmiotowej posesji znajduje się od ulicy Dworcowej tuż przy przejściu dla pieszych co stanowi zagrożenie. Pozostała sieć dróg pozostaje bez zmian, jest ona wystarczająca dla omawianego terenu i stanowi doskonały dojazd do pozostałej części miasta czy to ulicą Dworcową czy Kościuszki. Nie przewidziano w planie również poszerzeń istniejących dróg. Takie ulice jak Marcinkowskiego, Dąbrowskiego czy Kórnicka obsługują głównie mieszkańców tego obszaru, gdyż nie są to ulice przelotowe połączone z drogą krajową.

5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - Prognoza oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu” na środowisko,
 - Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu” uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 02.02.2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 24.02.2023 r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie, terminie dyskusji publicznej w dniu oraz możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”, w ustawowym terminie wpłynęło 21 pism od instytucji oraz 1 wniosek od osoby prywatnej. Postulaty te zostały częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy nakazów zachowania linii zabudowy oraz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, co zapewnia realizację m.in. wymagań ochrony środowiska.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto wprowadza zapisy dla budynków nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ale posiadające szczególne walory wizualne wymagające dodatkowej ochrony.

Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej. Zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”, jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).
12. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono treść umowy o współpracy z dnia 14.06.2010 r. zgodnie z którą Organ zobligowany został do ustalenia na działce nr ewid. 2239 przeznaczenia w planie pod teren parkingu ogólnodostępnego.
13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”.
14. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu.
15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.