

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Planetarnej i Transportowej w Zalasewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr IV/39/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 20 czerwca 2024 roku, Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Planetarnej i Transportowej w Zalasewie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego 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.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
- 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 – *załącznik nr 2*;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 3*.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy:
 - a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów;
 - b) balkonów, zadaszeń i wykuszy na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 50% długości elewacji, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed tę linię:
 - a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) okapów, gzymsów, balkonów na odległość nie większą niż 1,5 m;

- 5) **straganie** – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do prowadzenia sprzedaży detalicznej, niepołączony trwale z gruntem, niewydzielony z przestrzeni za pomocą przegród i nieposiadający fundamentu;
- 6) **straganie mobilnym** – należy przez to rozumieć mobilny obiekt przeznaczony do prowadzenia sprzedaży detalicznej, niepołączony trwale z gruntem, nieposiadający fundamentu, którego konstrukcja umożliwia szybką zmianę lokalizacji;
- 7) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć szpaler drzew tworzący aleję lub pas zieleni o wysokości nie mniejszej niż 3 m.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**;
- 3) teren usług lub placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U-KOR**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KR**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem dojazdów i dojazdów w strefie zieleni izolacyjnej, wskazanej na rysunku planu;
- 3) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojeżdża i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

§ 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 z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **MNW** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy

- mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) w przypadku lokalizacji na terenach **U**, **U-KOR** szpitali, domów pomocy społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów pomocy społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;
- 5) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” i ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6

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

- 1) teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 53-29/30, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, określonego w pkt 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania, takim jak oświetlenie oraz nawierzchnia, w obrębie terenu usług lub placu lub rynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-KOR** oraz w obrębie terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD**.

§ 8

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) na jednej działce budowlanej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 2) na jednej działce budowlanej dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,5;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
 - 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 25%;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
 - 7) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1

- m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
 - 10) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 11) wysokość budynków pomocniczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 5,0 m;
 - 12) wysokość budowli: nie więcej niż 3,0 m;
 - 13) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachu od 40° do 50°;
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - dopuszczenie stosowania dachów płaskich, których powierzchnia nie przekroczy 30%;
 - b) dla budynków pomocniczych: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
 - 14) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 15) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych, w budynkach pomocniczych;
 - 17) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 2;
 - 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².
2. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) możliwość lokalizacji budynku lub budynków usługowych użyteczności publicznej o funkcji obiektów: ochrony zdrowia, opieki społecznej, edukacji, kultury;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,5;
 - 6) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
 - 7) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
 - 9) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m;
 - 10) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych jedno lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachu do 25°;
 - 11) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce: w ilości minimum 2,5 stanowiska postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, jednakże nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
 - 12) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce;

- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych w obrębie działki zgodnie z potrzebami;
 - 14) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 2;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².
3. Dla terenu usług lub placu lub rynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-KOR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji targowiska miejskiego lub publicznego placu miejskiego;
 - 2) dopuszczenie budynków usługowych - hal targowych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji budynku socjalnego dla obsługi targowiska,
 - 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym m.in.: stragany, stragany mobilne, sezonowe ogródki gastronomiczne i stoiska, wiaty, toalety;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,5;
 - 8) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
 - 9) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%;
 - 10) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%;
 - 11) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m;
 - 12) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych jedno lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachu do 25°;
 - 13) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce: w ilości minimum 2,5 stanowiska postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, jednakże nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych, przy czym dla targowiska miejskiego lub publicznego placu miejskiego w ilości nie mniejszej niż 15;
 - 14) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce;
 - 15) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ładowarek dla pojazdów elektrycznych;
 - 16) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 2;
 - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².
4. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.
5. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem ich zamiany na pieszo-jezdnie;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

§ 9

Nie ustala się 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.

§ 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki na terenach **MNW, U i U-KOR** – 800 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach **MNW, U i U-KOR** – 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich.

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dostęp do:
 - a) terenu **1MNW** z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) terenu **2MNW** przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR** do terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obsługę komunikacyjną terenu **1U** z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu, ul. Transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) obsługę komunikacyjną terenu **1U-KOR** z terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń

- infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie ich na własnym terenie, do dołów chłonnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, 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 10,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10;
 - 10) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 11) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
 - 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

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

§ 15

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 17

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia r.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w rejonie ul. Planetarnej i Transportowej w Zalasewie** na podstawie uchwały nr IV/39/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 20 czerwca 2024 r.

Dla obszaru objętego projektem planu obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- pierwszy: obejmujący centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo - Część I, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/380/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.05.2013 r., obowiązuje w zachodniej części opracowania, granicząc z ul. Planetarną i Transportową;
- drugi: obejmujący tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej - część I, zatwierdzony Uchwałą Nr VI/109/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2019 r., obowiązuje we wschodniej części opracowania.

Do zmiany ww. planów przystąpiono w związku planowaną na terenie działek 13/3, 13/4 i 13/5 wspólną inwestycją Gminy i Starostwa Powiatowego.

Dla terenu objętego planem wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i 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.) ww. obszar jest wskazywany jako teren zabudowy mieszkaniowej (III.31.M).

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz w terminie od r. do r. oraz ogłoszenie w „Tygodniku Swarzędzkim” w dniu r.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu. Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 upzp w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

Dla obszaru objętego planem nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy,
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz

wskaźników zagospodarowania terenów,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- w zakresie wymagań ochrony złóż kopalin nie podjęto ustaleń ze względu na brak tych złóż na obszarze opracowania;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwym miejscowo Konserwatorem Zabytków oraz ustalenie zasad ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) poprzez wprowadzenie zapisu dopuszczającego zastosowanie barier akustycznych i zieleni izolacyjnej oraz poprzez wprowadzenie zapisów odnoszących się do sposobu postępowania ze ściekami w tym przemysłowymi, sposobu postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, dopuszczeniu lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz sposobu zaopatrzenia w ciepło, jak również poprzez wprowadzenie zapisów określających minimalny udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej możliwości inwestycyjne terenu, w tym istniejące uwarunkowania przestrzenne, komunikacyjne, infrastrukturalne,
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz poprzez uwzględnienie przebiegów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisu o zapatrzeniu w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz przez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie gospodarki ściekowej.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Dokonano również analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej co do docelowego przeznaczenia przedmiotowego terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa jest zgodna z polityką przestrzenną miasta i gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna przewidziane jest do realizacji przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej włączonej do drogi powiatowej, zapewniając tym samym możliwość komunikacji terenu w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami uchwały nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, przeprowadzono konsultacje społeczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczania terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.