

**UCHWAŁA NR/.....
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 2025 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Krętej w Wierzenicy**

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. 67 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), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Krętej w Wierzenicy, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze 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. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w części graficznej planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu zatytułowana „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Krętej w Wierzenicy”, w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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 – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
 - 2) **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;
 - 3) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 4) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 6) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle nie będące obiektami liniowymi;
- 7) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu.
- 8) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m², 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.

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

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczone symbolem: **1MNW-UT**,
- 2) zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem: **1RZ**,
- 3) usług lub produkcji, oznaczone symbolem: **1U-P**,
- 4) zieleni naturalnej, oznaczone symbolem: **1ZN**,
- 5) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS**,
- 6) akwakultury i obsługi rybactwa lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolem: **1RA-ZN**,
- 7) lasu, oznaczone symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L**,
- 8) elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **1IE**,
- 9) drogi dojazdowej, oznaczone symbolem: **1KDD**,
- 10) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem: **1KR**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §20 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zachowaniem odległości od lasów,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu

- biologicznie czynną,
- e) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy,
 - b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - d) lokalizację budynków pomocniczych w odległości 1,5 m od granic działki lub w granicach działki,
 - e) lokalizację dojazdów i dojazdów.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej i wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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, z zastrzeżeniem §21 pkt 9 lit. c;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §22 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-UT jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami RZ jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się, z uwagi na lokalizację krajobrazu priorytetowego „Rejon Wierzenicy”, kształtowanie zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-29/3, oznaczonego na rysunku planu, w granicach którego ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania, takim jak oświetlenie oraz nawierzchnia, w obrębie terenu drogi publicznej KDD.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MNW-UT**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki - agroturystyki;
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego na jednej działce budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,00, maksymalna – 0,6,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych (w tym agroturystyki): 9,0m;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 7,0m;
 - i) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - j) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - k) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
 - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - m) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
 - n) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 8 i 9.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² każde,
 - b) usług handlu, związanych z działalnością agroturystyczną, o powierzchni sprzedaży do 100,0m².

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1RZ**:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy związanej z rolnictwem,
- b) zakaz lokalizacji biogazowni,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% i nie więcej jak 1200,0m² dla każdego z budynków,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,00, maksymalna – 0,5,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m;
- g) zakaz chowu i hodowli zwierząt, w tym zwierząt futerkowych, z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. a,
- h) geometria dachu: dowolna
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- j) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 8 i 9.

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) hodowli koni w liczbie nie większej niż 45DJP,
- b) usług agroturystyki, w tym pomieszczeń noclegowych,
- c) lokalizację urządzeń wodnych,
- d) budynków pomocniczych lub wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 400m² każde.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1U-P**:

1) ustala się:

- a) teren usług lub produkcji;
- b) zakaz lokalizacji budynków usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i budynków rekreacyjno-wypoczynkowych,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,00, maksymalna – 1,0,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m;
- h) geometria dachu: dowolna,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1500,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 8 i 9.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) lokalizację urządzeń wodnych,
 - c) lokalizację placów manewrowych i montażowych,
 - d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZN**:

- 1) ustala się:
 - a) teren zieleni naturalnej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS**:

- 1) ustala się:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
 - c) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki wodnej,
 - b) pomostów, mostków, kładek i innych urządzeń wodnych.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1RA-ZN**:

- 1) ustala się:
 - a) akwakultury i obsługi rybactwa lub zieleni naturalnej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu gospodarki wodnej,
 - c) lokalizację pomostów, mostków, kładek i innych urządzeń wodnych.
 - d) realizację stawów o charakterze hodowlanym, z zastrzeżeniem §21 pkt 10.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L**:

- 1) ustala się:
 - a) teren lasów,
 - b) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - e) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem §15 pkt 2 lit. b,
 - f) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - b) parkingów leśnych,
 - c) urządzeń turystycznych,
 - d) infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

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

- 1) teren elektroenergetyki;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,00, maksymalna – 0,8,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 6) geometria dachu: dowolna,
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.

§ 17

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

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

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KR** 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 rowerowych i miejsc postojowych.

§ 19

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 części obszaru, położonego w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% zakazy i nakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dla części obszaru, położonego w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% zakazy i nakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) dla części obszaru, oznaczonej na rysunku planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu,
- 4) dla części obszaru, położonego w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Rejon Wierzenicy”, ochronę i kształtowanie zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, przepisami odrębnymi oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 20

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: MNW-UT zgodnie z §9 pkt 1 lit. l),
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: U-P, zgodnie z §11 pkt. 1 lit. j),
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0m, z zastrzeżeniem §19 ust. 1 pkt 3;
- 3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1,0m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 21

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) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN15kV o szerokości 14,0m (po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) strefę kontrolowaną gazociągu DN500 (relacji Śrem – Poznań, rok budowy 1972r., MOP pow. 2,5MPa), o szerokości całkowitej 76,0m (po 38,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) nakaz uzgodnienia wszelkich zamiarów inwestycyjnych (uwzględniając wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną), w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w §21 pkt 5 z właściwym operatorem sieci gazowej, przed otrzymaniem zgody na budowę;
- 7) z uwagi na lokalizację obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań/Kobylnica strefę maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 130,8m

- n.p.m. dla powierzchni poziomej wewnętrznej;
- 8) z uwagi na sąsiedztwo lotniska Poznań/Kobylnica zabudowa i zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% zakaz:
 - a) zabudowy i zagospodarowania terenów, z wyłączeniem:
 - urządzeń wodnych,
 - obiektów związanych z gospodarką wodną,
 - ścieżek pieszych i rowerowych;
 - b) gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych i innych substancji mogących zanieczyścić wody,
 - c) zmiany ukształtowania terenu,
 - d) lokalizacji cmentarzy;
 - 10) w przypadku lokalizacji stawu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ustala się:
 - a) nakaz wykonania stawu bez ogroblowania,
 - b) nakaz usuwania na bieżąco mas ziemnych wydobytych z czaszy stawu poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) zakaz zmian ukształtowania terenu poza czaszą samego stawu,
 - d) nakaz prowadzenia prac związanych z realizacją inwestycji w okresie korzystnych warunków hydrologicznych,
 - e) nakaz uporządkowania robót po zakończeniu prac,
 - f) zakaz gromadzenia ścieków i innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody w przypadku powodzi na przedmiotowym terenie.

§ 22

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi publiczne: KDD – klasy dojazdowej;
 - 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: KR;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dostęp do terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
 - 6) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
 - 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
 - 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych lub samochodów ciężarowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 5 miejsc postojowych na terenie RZ, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca noclegowe oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na

- każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usług turystyki innych niż noclegowe, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, innej niż wymienionej w lit. c, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 400m² powierzchni użytkowej funkcji magazynowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych lub w garażach, z zastrzeżeniem §4 pkt 1 lit. d;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania 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,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 15 m²;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zbiorników retencyjnych o pojemności do 10 m³ na każdym terenie w planie,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 23

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 24

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

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 26

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2025
RADY MIEJSKIEJ GMINY SWARZĘDZ
z dnia 2025 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Krętej w Wierzenicy**

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Wierzenicy, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 15,7 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP znajdują się w dolinie rzeki: od zachodu oraz północy granice opracowania wyznacza droga – ul. Kręta, od wschodu tereny łąk trwałych i wód powierzchniowych śródlądowych, natomiast od południa zabudowa usługowa i tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Obszar opracowania to częściowo tereny rolnicze przy stawach, związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, a także istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w jedną kondygnację nadziemną oraz dachy spadziste dwu i wielospadowe i nie przekraczają wysokości 9,0-10,0m. Z kolei, przy rzece Główniej znajdują się tereny usługowe, w tym nieczynny młyn. Budynki te mają dachy płaski i spadziste dwuspadowe. Osiągają wysokość do 12,0m i maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie o ulicę Krętą. Na południe od terenu opracowania w linii prostej w odległości ok. 380,0m przebiega droga krajowa nr 194, a dalej linia kolejowa.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr IV/38/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Krętej w Wierzenicy.
3. W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Rzeki Główniej”, podjęty uchwałą nr XXXIX/455/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 6.07.2021r.. Obowiązujący plan, przeznacza powyższe tereny pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, tereny zieleni, tereny zieleni lub wód powierzchniowych śródlądowych, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny lasów.
4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: M – tereny zabudowy mieszkaniowej, AG - tereny aktywizacji gospodarczej, Z - tereny zieleni naturalnej, ZL - lasy oraz W - obszar wód.
5. 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 z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
6. Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Krętej w Wierzenicy.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dniar.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych

w terminie od r. do r., dyskusji publicznej w dniu i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do r.

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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ustawowym terminie wpłynęło ... pism od instytucji i ... pisma od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z uwagi na występowanie stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę. 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, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. 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 niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Celem sporządzenia dla wyżej wymienionego obszaru miejscowego planu zagospodarowania jest kontynuacja zamierzeń polityki przestrzennej Gminy, wprowadzonej w uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz z 2021 roku. Jednocześnie projekt planu ma umożliwić podziały wtórne, a także uruchomić nowy kwartał zabudowy w centralnej części terenu opracowania. Opracowanie kompleksowego miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla tego terenu właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających zachować ład przestrzenny.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Krętej w Wierzenicy 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 2016r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).
11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów może dać korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska wtedy potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

12. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Swarzędzu projekt planu wraz raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Krętej w Wierzenicy, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.