

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr ewid. 20/3 położonej w Łowęcinie przy ul. Sarniej;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar działki nr ewid. 20/3 położonej w Łowęcinie przy ul. Sarniej, po stwierdzeniu, że jest zgodny z Planem ogólnym gminy Swarzędz, zatwierdzonym uchwałą nr XXXII/345/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 czerwca 2026 roku.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - a) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar działki nr ewid. 20/3 położonej w Łowęcinie przy ul. Sarniej”;
 - b) załącznik nr 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;
 - c) załącznik nr 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
- 2) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 3) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć skupiska roślinności zwartej: niskiej, średniej i wysokiej, w tym m. in. drzewa i krzewy, formowane w kształcie pasa, pełniące funkcje izolacyjne, estetyczne i osłonowe.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonego symbolem **1U-P** – teren usług lub produkcji.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) wyłącznie ogrodzeń ażurowych od strony drogi z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
 - d) szyldów wolnostojących oraz szyldów umieszczanych na ogrodzeniach i elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 1 m²;
- 3) zakazuje się lokalizacji:

- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
- b) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony drogi.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni, przy czym w obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych i powierzchni utwardzonych;
- 6) zakaz stosowania inwazyjnych gatunków obcych przy nowych nasadzeniach zieleni;
- 7) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**, ustala się:

- 1) lokalizację: budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 200 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli i instalacji przemysłowych,
 - b) zbiorników retencyjnych,
 - c) wiat,
 - d) dojeżdż, dojazdów,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 4) maksymalną wysokość:
 - a) budynków, budowli, instalacji przemysłowych – 12 m;
 - b) wiat – 3 m;
- 5) dowolną geometrię dachu;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,4;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

§ 9

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki - 16m, z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej - 1 m.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) dostęp do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną – ulicę Sarnią, zlokalizowaną poza granicami planu,
 - b) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów,
 - 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnej,

- d) lokalizację stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - e) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych,
 - g) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 2 pkt 2, § 4 pkt 2 lit. a, lit. c i lit. d oraz pkt 3 lit. a i lit. b, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

§ 14

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 16

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