

UCHWAŁA NR/.....
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ulica Średzka w Zalasewie”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 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:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ulica Średzka w Zalasewie” zwany dalej „planem” stwierdzając, że jest ona zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, 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.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć samodzielny albo zblokowany obiekt budowlany, lub stanowiący wyodrębnioną część innego obiektu, którego zasadniczym przeznaczeniem jest przechowywanie pojazdu i wykonywanie czynności związanych z eksploatacją pojazdu oraz wykonywanie w nim niezawodowych prac warsztatowych, a także przechowywanie materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów przydomowych ogrodów;
- 2) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu skośnym - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 5) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, które będą realizowały potrzeby mieszkańców obszaru, w szczególności: ośrodek zdrowia, przedszkole, żłobek, ośrodek kultury, obiekty usług finansowych, obiekty gastronomiczne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m², z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw oraz handlu samochodami.

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

§3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 3) teren zieleni, oznaczony symbolem Z;
- 4) tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 5) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

6) zakaz:

- a) lokalizacji budynków garażowych i gospodarczo-garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub blachy,
- b) sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- c) lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń:
 - pełnych,
 - wykonanych z przęsł z prefabrykatów betonowych,
 - wyższych niż 1,5 m,
- d) lokalizacji urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U,
- e) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

7) nakaz:

- a) sytuowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- c) realizacji zieleni izolacyjnej w postaci szpalerów drzew i krzewów zgodnie z rysunkiem planu, z wyłączeniem terenów istniejących i projektowanych zjazdów;

8) dopuszczenie:

- a) lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1 m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu oraz wolno stojących do wysokości 2 m,
- b) lokalizacji dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych,
- c) na terenie U, lokalizacji urządzeń reklamowych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 6 m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru oraz wolno stojących o wysokości do 10 m.

§5

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

1) nakaz:

- a) ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi terenów z uwagi na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska,
- b) zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia w obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie:

- a) stosowania środków ochrony w postaci barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów

i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych,

b) lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;

3) 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;

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenu oznaczonego symbolem U:

a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/14, w granicach którego ustala się nakaz:

3) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę.

§7

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW i 2MNW ustala się:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

2) możliwość lokalizacji na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;

3) dopuszczanie lokalizacji garażu lub budynku gospodarczo-garażowego w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub zblokowanego z innym budynkiem garażowym lub gospodarczo-garażowym oraz dopuszczanie lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

5) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,5;

6) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - 9,5 m,

b) budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:

- 3,5 m, przy zastosowaniu dachów płaskich,

- 5,5 m, przy zastosowaniu dachów skośnych;

9) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) budynków mieszkalnych: 2,

b) budynków garażowych i gospodarczo-garażowych: 1;

10) geometrię dachu:

a) dla budynków mieszkalnych: dachy skośne,

b) budynków garażowych i gospodarczo-garażowych: płaskie lub skośne;

- 11) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w stonowanych kolorach w odcieniach białego, szarego, beżu, żółtego, oliwkowego;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 13) powierzchnię zabudowy budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego nie większą niż 50 m²;
- 14) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 4;
- 17) nakaz zapewnienia na działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) zabudowę usługową - usługi podstawowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garażu lub parkingu wielopoziomowego;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,8;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 2,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku usługowego:
 - przy zastosowaniu dachu płaskiego - 10 m,
 - przy zastosowaniu dachu skośnego - 12 m,
 - b) parkingu wielopoziomowego: 10 m,
 - c) budynku garażowego: 10 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków usługowych: 3,
 - b) parkingu wielopoziomowego: 3,
 - c) budynku garażowego: 1;
- 9) geometrię dachu:
 - a) budynku usługowego - dach płaski lub skośny,
 - b) parkingu wielopoziomowego - dach płaski,
 - c) budynku garażowego - dach płaski;
- 10) powierzchnię zabudowy budynku garażowego nie większą niż 50 m²;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub tereny dróg;
- 12) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 4;
- 14) nakaz zapewnienia na działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) dla biur i urzędów: minimum 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
 - b) dla handlu i usług: minimum 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§9

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się:

- 1) teren zieleni,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 3) zakaz lokalizacji parkingów,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%

- 5) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 4;
- 6) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji placów zabaw, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,
 - b) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, dojść i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej - dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem przebiegających w obszarze planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Poznań - Rogoźno (rok budowy 1972) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 76,0 m, tj. po 38 m na obie strony od osi gazociągu, które ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągów wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 5) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego i średniego napięcia nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

§11

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

- 1) tereny:
 - a) komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ,
 - b) komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, terenów komunikacji pieszo-rowerowej, terenów komunikacji pieszej znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie.

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

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§14

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