



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 marca 2023 r.

Poz. 2872

UCHWAŁA NR LXVI/693/2023 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 31 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Michałówki i Łozinowej w Garbach”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Michałówki i Łozinowej w Garbach”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Michałówki i Łozinowej w Garbach”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) elementach infrastruktury drogowej - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, stanowiska postojowe, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, zatoki autobusowe, itp.;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 9) sieciach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem MN;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku symbolem Z;
- 3) teren dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem KD-D.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji i budowania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
 - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego;
 - d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 4) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §10.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,
- 2) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych obowiązujące linie zabudowy należy rozumieć jako linie nieprzekraczalne;
- 3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 4) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w układzie wolnostojącym lub jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 9 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 9) intensywność zabudowy działki - od 0,01 do 0,6;
- 10) maksymalna wysokość budynku garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego - 5 m do kalenicy lub najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 11) przekrycie budynków mieszkalnych dachem stromym;
- 12) dla przekrycia kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 13) przekrycie budynków garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym;
- 14) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 15) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 900 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, z wyjątkiem wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu;
- 16) zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych przy czym w przypadku lokalizacji dwóch lokali mieszkalnych na działce zapewnienie co najmniej 4 stanowisk postojowych;
- 17) dostęp do terenu z przyległych terenów: KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 18) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów;

§ 9. Na terenie zieleni, oznaczonym na rysunku symbolem Z ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 6) dopuszcza się skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 10. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem KD-D ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) powierzchnię działek nie mniejszą niż 900 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość terenu KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie wód opadowych i roztopowych zagospodarowania wód na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:
 - a) o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) dowolnej formie zadaszenia,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki,
 - e) intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,6.

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

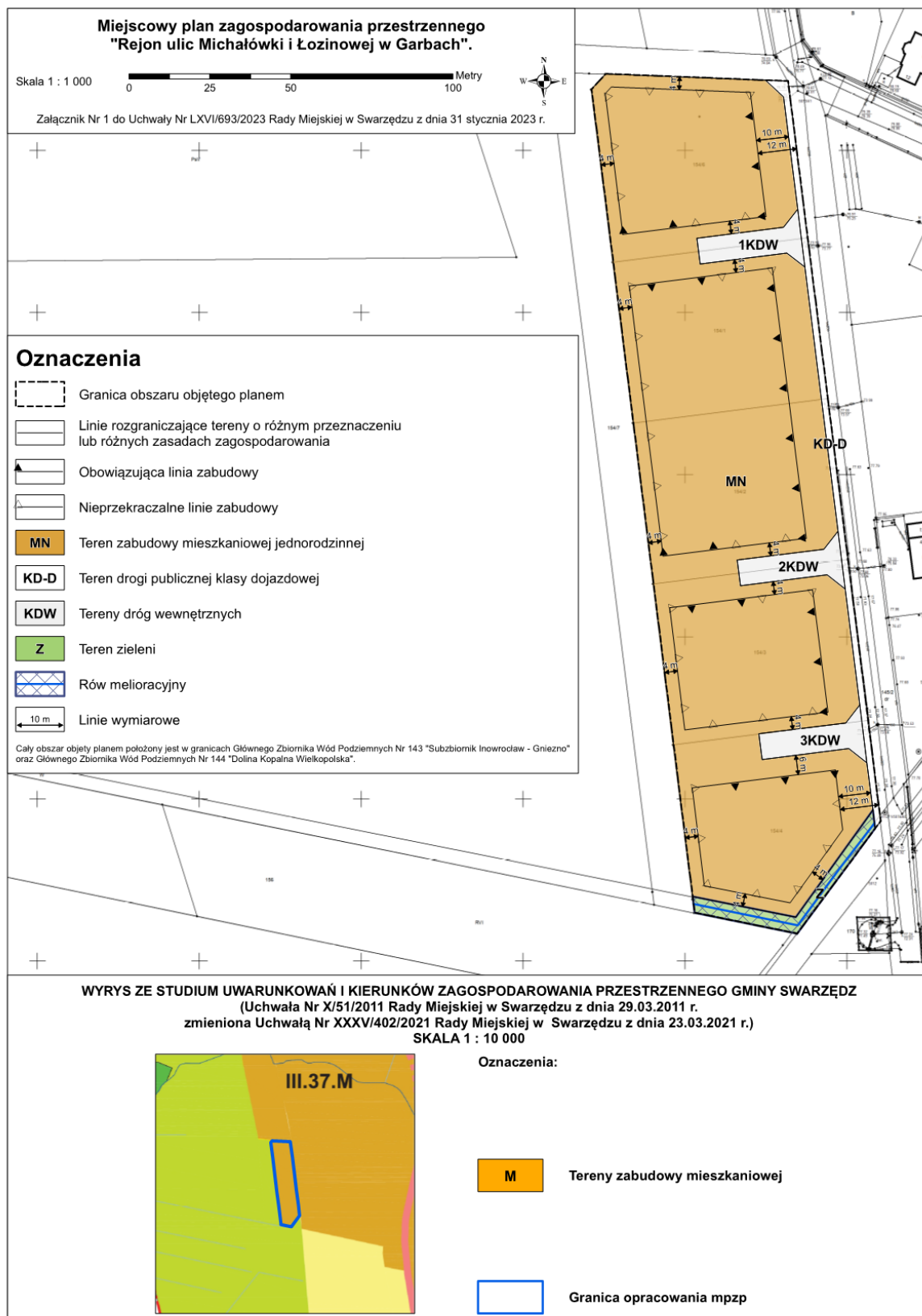
§ 15. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

Przewodnicząca Rady

(-) Barbara Czachura



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXVI/693/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 31 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Michałówki i Łozinowej w Garbach”, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19.05.2022 r. do 20.06.2022 r. W dniu 23.05.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 04.07.2022 r. W ustawowym terminie wniesiono 1 pismo zawierające 2 uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	01.07.2022		Proszę o rozważenie możliwości wtórnego podziału mojej działki na cztery odrębne, z możliwością zabudowy jednorodzinnej i dojazdu do każdej z nich. Zaproponowany nowy podział możliwy byłby z uwagi na bezpośredni dostęp do drogi gminnej dwóch działek usytuowanych równolegle do drogi gminnej, natomiast dojazd do dwóch pozostałych byłby możliwy od strony przeciwnej. Obecnie jest to pas pola należący do mojego brata, który wyraził zgodę na takie rozwiązanie kwestii komunikacji na wydzielonych działkach od jego strony.	działka o numerze ewid. 154/2, obręb Garby	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KD-D - teren drogi publicznej klasy dojazdowej	X częściowo	X częściowo			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej umożliwienia wydzielienia czterech działek oraz obsługi komunikacyjnej z dz. 154/7 (poza granicami opracowania). W projekcie zostanie zmniejszona minimalna powierzchnia wydzielanej działki, wprowadzona zostanie regulacja w zakresie minimalnej szerokości frontu działki oraz modyfikacji ulegnie linia zabudowy. Natomiast dz. 154/7 to w sąsiadującym planie tereny rolnicze i zieleni naturalnej - nie ma możliwości obsługi komunikacyjnej z tego terenu.

2.			W przypadku nie wyrażenia zgody przez Radę Gminy Swarzędz na tak zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne, bardzo proszę o rozważenie możliwości innego rodzaju rozwiązania a mianowicie wydzielenie drogi wewnętrznej w połowie obecnej działki, która będzie osią komunikacyjną dla wszystkich czterech wyodrębnionych jednostek. Takie rozwiązanie również pozwoli na zabudowę jednorodzinną na każdej z nich, o co proszę i wnoszę we wniosku.				X			Uwaga nieuwzględniona - w związku z brakiem uwzględnienia uwagi w zakresie umożliwienia wydzielenia czterech działek, nie ma potrzeby wyznaczenia dodatkowej drogi.
			* uwaga zawiera uzasadnienie.							

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 06.10.2022 r. do 04.11.2022 r. W dniu 24.10.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 18.11.2022 r. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXVI/693/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 31 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic Michałówki Łozinowej w Garbach" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Swarzędz oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu - w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXVI/693/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 31 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę