

UCHWAŁA NR .../.../2020
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA.....

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Łowieckiej i Myśliwskiej w Jasinie”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Łowieckiej i Myśliwskiej w Jasinie” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Łowieckiej i Myśliwskiej w Jasinie”;
 - 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - stanowiący 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;
 - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

Ileokroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) terenów oznaczonych symbolem **1P/U, 2P/U** - tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 2) terenu oznaczonego symbolem **R** - teren rolniczy;

- 3) terenu oznaczonego symbolem **E** - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 4) terenów komunikacyjnych:
 - a) oznaczonego symbolem **KD-GP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) oznaczonego symbolem **KD-D** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 4

Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) obowiązek dostosowania budynków oraz wiat, obiektów kontenerowych i tymczasowych obiektów takich, jak: namioty, stoiska i pawilony do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych przed linią zabudowy z dopuszczeniem ich przebudowy oraz z dopuszczeniem ich rozbudowy i nadbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z przeszłowych, prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 5) działki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz działki, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, ciągów pieszo-rowerowych, placów publicznych i terenów infrastruktury komunikacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 6) dopuszczenie dokonywania podziału nieruchomości na działki niespełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

§ 5

Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) nakaz przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dla obszarów: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, w którego granicach położony jest cały obszar objęty planem oraz dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”;
- 2) obowiązek zaopatrzenia budynków w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizowanych w obrębie terenów P/U;

6) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania tych linii.

§ 6

Na obszarze objętym planem dla zapewnienia **ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego**, wyznacza się tereny stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-29/3 oraz AZP 52-29/98, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenia badań archeologicznych.

§ 7

Nie wyznacza się **obszarów przestrzeni publicznych**, o których mowa w ustawie.

§ 8

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia **ilości miejsc postojowych**, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby, wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości.
2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:
 - 1) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
 - 3) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych.

§ 9

Dla znajdujących się na obszarze objętym planem terenów, na których występują **grunty zmeliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych** ustala się nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich.

§ 10

1. Na obszarze objętym planem ustala się w ramach **scalania i podziału nieruchomości**:
 - 1) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 2) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 3

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 11

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1P/U**, **2P/U** obowiązuje przeznaczenie pod budowę produkcyjną, magazynowo-składową lub budowę usługową.
2. W granicach terenów **P/U**:
 - 1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania - w granicach terenu **2P/U** - istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy, z możliwością jej przebudowy i remontu;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie wiat.
3. Dla terenów **P/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $0,7$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
 - 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenu **2P/U** - 20%, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 30% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych,
 - b) w obrębie terenu **1P/U** - 20%;
 - 3) obowiązek wprowadzenia, co najmniej pojedynczego rzędu drzew liściastych, w obrębie terenów **1P/U** oraz **2P/U**, wzdłuż ich granicy z terenem **R**;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanej działki: $1\ 500\ m^2$.
4. Dla terenów **P/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizowania budynków:
 - a) produkcyjnych, magazynowych i składowych o wysokości większej niż 20 m,
 - b) usługowych o wysokości większej niż 12 m,
 - c) wiat o wysokości większej niż 10 m;
 - 1) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
 - 2) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii.
5. Dla terenów **P/U** ustala się obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych.

§ 12

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **R** obowiązuje przeznaczenie na cele rolnicze.
2. Dla terenu **R** ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, płyt obornikowych oraz infrastruktury technicznej, określonej w planie.

§ 13

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **E** obowiązuje przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną - elektroenergetyka.
2. lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej.
3. Dla terenu ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości większej niż 3,5 m;
 - 2) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej 0,5, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
 - 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 5%.
4. Dla terenu - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii.
5. Dla terenu ustala się obsługę z bezpośrednio przylegających do niego dróg publicznych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji i terenów infrastruktury technicznej

§ 14

1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej i zieleni.
2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z oznaczonych na rysunku planu przyległych dróg.
3. Dla położonych na obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren **KD-GP** przeznaczony jest pod drogę publiczną, klasy głównej ruchu przyspieszonego o dwóch jezdniach z dwoma pasami ruchu (2 x 2); szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) teren **KD-D** przeznaczony jest pod drogę publiczną, klasy dojazdowej; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15

1. Obsługę terenów i budynków na obszarze objętym planem w zakresie **uzbrojenia terenu** zapewniać będą istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej.
2. Na obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z układu sieci wodociągowej; na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową, zaopatrzenie w wodę następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek - przy rozbudowie, przebudowie i remoncie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 2) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych**:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; na terenach niewyposażonych w kanalizację sanitarną odprowadzanie ścieków następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach

- własnej nieruchomości oraz do zbiorników retencyjnych,
- c) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: ustala się 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 szczególnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych kablowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- b) dla terenów położonych w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują ustalenia § 5 pkt 7, przy czym w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i na warunkach określonych w planie,
- c) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznymi;
- 5) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
- b) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 16

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 18

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