



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok.1003-1006, 90-608 Łódź
NIP 947-106-73-33; tel. 426559336, 509959368; fax 422881021; www.biurogard.pl; biurogard@gmail.com

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ,
OBEJMUJĄCEGO WIEŚ ŁOWĘCIN, CZĘŚĆ PÓŁNOCNĄ OBRĘBU JASIN
I CZĘŚĆ WSCHODNIĄ OBRĘBU GORTATOWO ORAZ CZĘŚĆ PACZKOWA
- CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B1**

PROJEKT PLANU

podstawa opracowania: umowa Nr CRU/2470/2010/BZP.342-51-0055/001/2010, zawarta w dniu 23 września 2010 r. z Gminą Swarzędz;
umowa nr CRU.4177.2015, zawarta w dniu 15 września 2015 r. z gminą Swarzędz

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073, z późn. zm.);

mgr inż. **Grzegorz Zagłoba**, mgr **Piotr Pirek** - udział w opracowaniu

współpraca:

mgr inż. **Bogusław Piasecki** - problematyka komunikacyjna

Łódź, czerwiec 2018 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B1, zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy południowej części obszaru wskazanego uchwałą Nr LII/316/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa (pow. ca. 1 160 ha) - wydzielonego na podstawie § 1 ust. 3 tej uchwały i określonego, jako CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B1, a obejmującego działkę nr 320 obręb Jasin.

3. Granicę obszaru objętego planem stanowią granice działki ewidencyjnej nr 320, obręb Jasin.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 0,68 ha.

5. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały.

6. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - będący integralną częścią planu, stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1 000 i zatytułowany: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B1;
- 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 40% powierzchni przeszła ogrodzenia;
- 3) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 4) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - to jest: tereny dróg publicznych - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) oznaczony symbolem **P/U** - teren produkcyjny, magazynowo-składowy i usługowy;
- 2) oznaczony symbolem **ZL** - las;
- 3) oznaczony symbolem **KDG** - teren drogi publicznej klasy głównej.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz realizacji i rozmieszczania reklam**:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z przeszłowych, prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) dla terenu P/U - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej, szyldu i reklamy eksponowanej na urządzeniu reklamowym;
- 4) dla terenu KDG - dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;
- 5) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 1,0 m²;
- 6) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w odległości mniejszej niż 10 m od innych reklam,
 - b) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 7) obowiązek zachowania - dla reklam umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach - następujących odległości od innych elementów zagospodarowania:
 - a) co najmniej 10 m od znaków drogowych,
 - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
 - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa;
- 8) zakaz umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący osłepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu.

§ 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 obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 90 m do 140 m), w którego granicach położony jest cały obszar objęty planem;
- 2) obowiązek zaopatrzenia terenów 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 jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i rowów melioracyjnych;
- 5) obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych odznaczających się wysoką sprawnością oraz niskim stopniem emisji substancji do powietrza;
- 7) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego określonych w planie,
 - b) lokalizowanych w obrębie terenów P/U - zgodnie z ustaleniami § 11 - przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) nakazuje się - zgodnie z przepisami odrębnymi - aby eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 9) zakaz lokalizowania instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 6. W obszarze objętym planem nie ustala się zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, archeologicznego dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się **teren o charakterze publicznym**, tj. teren drogi publicznej.

2. W ramach kształtowania terenu o charakterze publicznym - określonego w ust. 1 - ustala się nakaz stosowania w granicy wyodrębnionego na rysunku planu terenu drogi, jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, tj.: bariereki, słupki itd.

3. W granicach terenów objętych planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się:

- 1) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 14 ust. 3 pkt 1 lit. c;
- 2) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 13 oraz wymogami przepisów odrębnych.

§ 10. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3 **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

§ 11.1. W granicy terenu oznaczonego symbolem **P/U** obowiązuje przeznaczenie na cele produkcyjno, magazynowo-składowe i usługowe.

2. W granicy terenu **P/U** dopuszcza się możliwość lokalizowania parkingów oraz infrastruktury technicznej według ustaleń zawartych w § 14.

3. Dla terenu **P/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej (z wyjątkiem budynków) o wysokości nie większej niż 12 m;
- 2) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie płotu ze sztachet stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 600 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej;
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

§ 12.1. W granicy terenu oznaczonego symbolem **ZL** obowiązuje przeznaczenie na las.

2. Dla terenu **ZL** ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych i innych obiektów ujętych w planie urządzenia lasu.

Rozdział 4

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

§ 13.1. Tereny drogi publicznej przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Projektowany odcinek obwodnicy Swarzędza oznaczony symbolem **KDG** przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.1. Obsługę terenów na obszarze objętym planem w zakresie **uzbrojenia i wyposażenia terenu** zapewniać będą istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej.

2. Terenem przeznaczonym do lokalizowania infrastruktury technicznej jest - z uwzględnieniem przepisów odrębnych - teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDG, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza tym terenem.

3. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej 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) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,
- b) 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,
- c) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej nieruchomości,
- e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodnie z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,

3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w obrębie strefy kontrolowanej zmniejszonej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną, drewnem lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła (np. energię słoneczną),
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 8;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV, za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych; dopuszcza się budowę linii napowietrznych na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy,
 - c) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych kablowych, słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - e) zakaz sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych, bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości mniejszej niż: 15 m dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 110 kV oraz 5 m dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 15 kV, liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakaz sadzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 6) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
 - b) na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy dopuszcza się budowę linii napowietrznych,
 - c) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenu P/U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 - 0%.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej