

Uchwała Nr
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru u zbiegu ulic Transportowej i Kórnickiej w Zalasewie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru u zbiegu ulic Transportowej i Kórnickiej w Zalasewie, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz przyjętego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r., zmienionego 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 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu - załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie obiektów kubaturowych z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, galerii, przedsionków, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej; terenie - należy przez to rozumieć część planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 6) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 2) teren zabudowy usługowej - usług publicznych, oznaczony symbolem Up;

- 3) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem IT.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyłączeniem: szyldów, wolnostojących pylonów, totemów i urządzeń lokalizowanych na budynkach;
- 4) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni przekraczającej 10% powierzchni elewacji budynku;
- 5) dopuszczenie sytuowania na dachach budynków szyldów w formie liter, przy czym uzależnia się wysokość umieszczonych liter od wysokości budynku, na którym będzie lokalizowany dany szyld:
 - a) 1/8 wysokości budynku dla budynków o wysokości do 11 m,
 - b) 1/10 wysokości budynku dla budynków o wysokości do 16 m;
- 6) dopuszczenie sytuowania na ogrodzeniach wyłącznie szyldów w postaci tablic płaskich o maksymalnej powierzchni do 2 m²;
- 7) dopuszczenie sytuowania wolnostojących pylonów, totemów i masztów flagowych, przy czym:
 - a) odległości tych urządzeń od dróg publicznych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalne wymiary pylonów: wysokość do 6 m, szerokość do 1,5 m,
 - c) maksymalna wysokość totemów do 12 m, maksymalnie 2 na działce,
 - d) maksymalna wysokość masztów flagowych do 12 m, maksymalnie 3 na działce.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego;
- 2) w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dopuszczenie stosowania urządzeń ochrony środowiska oraz środków technicznych i technologicznych takich jak: ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna, przegrody o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach oraz pozostałe urządzenia zmniejszające uciążliwość wywołane ruchem komunikacyjnym z przyległych dróg publicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenach U, Up szpitali, domów opieki społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) nakaz uwzględnienia wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń w zagospodarowaniu terenu, w tym zwłaszcza nakaz zwrócenia szczególnej uwagi na ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 - „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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.

§ 6

W zakresie terenów wymagających określenia 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 53-29/30, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowywaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny przestrzeni publicznych: teren usług publicznych, oznaczony symbolem Up, tereny dróg publicznych - oznaczone symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z;
- 2) w ramach kształtowania terenów przestrzeni publicznych - określonych w ust. 1:
 - a) stosowanie w granicach jednego, wyodrębnionego na rysunku planu terenu, jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
 - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznych oraz nasadzeń zieleni.

§ 8

Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc parkingowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla biur i urzędów - minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla handlu i pozostałych usług nie wymienionych w pkt 1 - minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

§ 9

Dla terenu U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i przepustów związanych z istniejącymi rowami;
- 5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,5;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 9) liczbę kondygnacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 11 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, z dopuszczeniem podwyższenia, na powierzchni maksymalnie 25% powierzchni budynku, do maksymalnie 4 kondygnacji i maksymalnie 16 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) nakaz stosowania dachów płaskich, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 12°;
- 11) dopuszczenie skanalizowania rowów melioracyjnych w tym również realizacji przejeżdż i przejazdów;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1200 m².

§ 10

Dla terenu Up ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: teren usług publicznych - administracji, opieki i edukacji szkolnej i przedszkolnej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury oraz sportu, turystyki i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków garażowych;
- 3) dopuszczenie realizacji parkingów i placów manewrowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 0,8;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 5° do 25°;
- 9) wysokość: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub do okapu albo gzymsu w przypadku realizacji dachów płaskich;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1200 m².

§ 11

Dla terenu IT ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, a także stacji transformatorowej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
- 6) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 3,5 m;
- 7) dachy dowolne.

§ 12

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach U, Up:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów, w granicach określonych na rysunku planu, ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z położenia w zasięgu podejścia do lotniska cywilnego Poznań Ławica, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej - oznaczonych symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obsługę komunikacyjną terenów U, Up: z terenu 1KD-Z,
 - d) obsługę komunikacyjną terenu IT z przyległej drogi publicznej, pozostającej poza granicami opracowania,
 - e) nakaz wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidującej z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 6) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów U, Up docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci ciepłowniczej;
- 12) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisu pkt 15 i 16;
- 15) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 16) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 500 kW, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 15

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że: zapisy określone w § 4 pkt 3 - 8 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 18

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