

Uchwała Nr .../.../2023  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia ..... 2023 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy torami kolejowymi a drogą krajową, na wysokości ulicy Myśliwskiej w Jasinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy torami kolejowymi a drogą krajową, na wysokości ulicy Myśliwskiej w Jasinie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy torami kolejowymi a drogą krajową, na wysokości ulicy Myśliwskiej w Jasinie, 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.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren produkcji lub teren usług, oznaczony na rysunku symbolem P-U;
- 2) teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony na rysunku symbolem KK;

- 3) teren komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDR.

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
  - a) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
  - b) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego;
  - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych od strony terenów dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku, który może być rozbudowywany, przebudowywany i nadbudowywany zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy.

#### § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) utrzymanie ciągłości istniejących sieci melioracji wodnych z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących.

#### § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

#### § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

#### § 8

Na terenie produkcji lub terenie usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem P-U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 2) obowiązek zachowania intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,1, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki;
- 3) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej nie mniej niż 15% powierzchni działki;
- 4) stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 5) powierzchnie nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1 500 m<sup>2</sup>, przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania działek pod dojścia, dojazdu i obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami opracowania;

- 7) dopuszczenie lokalizowania parków przemysłowych, logistycznych i innych obiektów produkcyjnych i magazynowych w tym placów manewrowych;
- 8) zakaz:
  - a) lokalizowania usług oświaty, sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, opieki społecznej i szpitali,
  - b) lokalizowania zabudowy o wysokości większej niż 32 m.

#### § 9

Na terenie komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KK, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) teren komunikacji kolejowej i szynowej,
- 2) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej,
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów, ramp przeładunkowych.

#### § 10

Na terenie komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDR, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 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:

- 1) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” ochronę zgodnie zapisami planu i z przepisami odrębnymi.

#### § 12

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

- 1) w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także ruchu kolejowego;
- 2) na terenie P-U i KDR wyznacza się strefy, w których obowiązują wymagania dotyczące usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 13

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla biur - minimum 18 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- c) dla magazynów i składów - minimum 1 miejsce postojowe na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- d) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 2,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych.
- e) zapewnienie stanowisk postojowych na działce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności w zakresie sieci:
  - a) wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
  - b) monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalne parametry sieci wodociągowej: DN 100 mm,
  - c) minimalne parametry przyłącza: DN 25 mm,
  - d) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalne parametry sieci - dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej: DN 200 mm, dla przyłączy kanalizacyjnych: DN 150 mm, a dla przyłączy tłocznych: DN 65 mm;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi lub rowów na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - c) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w lit. a dopuszczenie ich odprowadzania do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe - DN 200;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, ustala się minimalne parametry gazociągów: DN 20;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
  - b) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,23 kV;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektryczną albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań 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 odrębnymi

z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,

b) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej - DN 20;

12) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

13) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

#### § 14

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

#### § 15

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

#### § 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.