UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Jasinie między ul. Poznańską a torami kolejowymi, po wschodniej stronie wiaduktu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Jasinie między ul. Poznańską a torami kolejowymi, po wschodniej stronie wiaduktu, po stwierdzeniu, że jest zgodny z Planem ogólnym gminy Swarzędz, zatwierdzonym uchwałą nr XXXII/345/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 czerwca 2026 roku.
2. Integralną część uchwały stanowią:
   a) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Jasinie między ul. Poznańską a torami kolejowymi, po wschodniej stronie wiaduktu”;
   b) załącznik nr 2 – 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
   c) załącznik nr 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat;
3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
4) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem cyfrowo-literowym.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonego symbolem **1U-P** – teren usług lub produkcji.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację budynków i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) obiektów małej architektury,
   b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
   c) tablic informacyjnych,
   d) ogrodzeń ażurowych z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. b,
   e) szyldów wolnostojących oraz szyldów umieszczanych na ogrodzeniach i elewacjach budynków, przy czym powierzchnia pojedynczego szyldu nie może przekraczać 6 m^2,
   f) jednej reklamy o maksymalnej powierzchni 4 m^2 na działce budowlanej,
   g) ekranów akustycznych;
3) zakazuje się lokalizacji:

a) reklam z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. e i f,
b) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych;

4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów małej architektury, budowli i instalacji przemysłowych, tablic informacyjnych, reklam oraz miejsc postojowych na terenie strefy technicznej, wskazanej na rysunku planu.

§ 5

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2) zakaz lokalizacji:
   a) inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania,
   b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
5) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

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

§ 8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**, ustala się:

1) lokalizację: budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) maksymalną powierzchnię sprzedaży - 2000 m^2;
3) dopuszczenie lokalizacji:
   a) budowli i instalacji przemysłowych,
   b) zbiorników retencyjnych,
   c) wiat,
   d) dojść, dojazdów,
   e) kondygnacji podziemnej;
4) maksymalną wysokość:
   a) budynków, budowli, instalacji przemysłowych – 25 m;
   b) wiat – 4 m;
5) dowolną geometrię dachu;
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 2,1;
8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0;
9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
   a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,
   b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°,
   c) minimalna szerokość frontu działki - 16m, z zastrzeżeniem lit. d),
   d) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej - 5 m.

§ 11

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu, oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150, w której obowiązują ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, zakrzewień i zadrzewień;
3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) przy sytuowaniu budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych, nakaz uwzględniania odległości od osi skrajnego toru i obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:
   a) dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, położoną poza granicami planu,
   b) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
      - dla biur - minimum 18 miejsc postojowych na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla magazynów i składów - minimum 1 miejsce postojowe na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 2,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
   d) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej,
   e) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych,
   g) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 2 pkt. 3 § 4 pkt. 2 lit. a, lit. d, lit. e i lit. f oraz pkt. 3 lit. a i lit. b, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

§ 14

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 16

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