

**UCHWAŁA NR XLIII/416/2017  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 24 października 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego w Swarzędzu w rejonie ulic Słowackiego - Cybińska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Swarzędzu w rejonie ulic Słowackiego - Cybińska, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie obiektów kubaturowych z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi mniej niż 20% powierzchni przęsła ogrodzenia;

- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć część planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem.

### **§ 3.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń budowlanych,
- b) dojazdów i dojazdów,
- c) tablic informacyjnych o wysokości do 2,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce budowlanej nieprzekraczającej 2,0 m<sup>2</sup>,
- d) szyldów w formie urządzeń reklamowych na elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 1,0 m<sup>2</sup>,
- e) ogrodzeń ażurowych,
- f) obiektów małej architektury,
- g) kondygnacji podziemnej;

2) zakaz lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
- b) obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- d) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 pkt 1 lit. d,
- e) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;

3) lokalizację budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;

5) zakaz stosowania blachy falistej do pokrywania dachów stromych budynków mieszkalnych;

6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:

- a) rozbiórki, remontu i przebudowy,
- b) rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie;

7) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania funkcji, geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki i użytych materiałów elewacji i dachów, w przypadku remontu i przebudowy;

8) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie remontu i przebudowy.

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

- 1) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na terenie 1MN, określonego na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy w układzie wolno stojącym, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy w układzie bliźniaczym na terenie 2MN, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) jednego budynku pomocniczego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego na granicy działki budowlanej, zblokowanego z istniejącym lub projektowanym budynkiem pomocniczym na sąsiedniej działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego – 60 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,1 do 0,6 dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) od 0,1 do 0,8 dla zabudowy bliźniaczej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
  - a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej,

- b) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej;
- 7) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,7 m od istniejącego poziomu terenu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) maksymalnie 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu stromego,
  - c) maksymalnie 7,5 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 9) wysokość budynków pomocniczych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalnie 4,5 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 10) stosowanie dachów płaskich lub stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsc na każdy lokal mieszkalny wliczając w to miejsca postojowe w garażu, a w przypadku wydzielania lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 12) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 270 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m npt do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynoszącego od 130 m nad poziom morza do 142 m nad poziom morza, związanego z funkcjonowaniem lotniska Poznań/Kobylnica, przy czym ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna oraz nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 1MN z dróg publicznych 1KD-D, 2KD-D i 5KD-D;
- 2) terenu 2MN z drogi wewnętrznej KDW.



8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
  - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych 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 przepisami odrębnymi;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

#### § 4.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) dojazdów i dojazdów,
  - c) tablic informacyjnych o wysokości do 2,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce budowlanej nieprzekraczającej 2,0 m<sup>2</sup>,
  - d) szyldów w formie urządzeń reklamowych na elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 1,0 m<sup>2</sup>,
  - e) ogrodzeń ażurowych,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) parkingów,
  - h) kondygnacji podziemnej;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
  - b) obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
  - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - d) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 1 lit. d;

- e) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) lokalizację budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;
- 5) zakaz stosowania blachy falistej do pokrywania dachów stromych budynków mieszkalnych;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
  - a) rozbiórki, remontu i przebudowy,
  - b) rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń zawartych w niniejszym planie;
- 7) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania funkcji, geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki i użytych materiałów elewacji i dachów, w przypadku remontu i przebudowy;
- 8) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie remontu i przebudowy.

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

- 1) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy w układzie wolno stojącym, z uwzględnieniem § 4 ust. 4 pkt 2 i pkt 3, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego,
  - b) jednego budynku pomocniczego;
- 2) na terenie 1MN/U dopuszczenie lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym, przy czym ustala się:
  - a) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie 2 szeregów, składających się z nie więcej niż 5 segmentów, o długości maksymalnie 36 m,
  - b) szerokość elewacji frontowej segmentów – od 7,0 m do 9,0 m;

- 3) na terenach 3MN/U i 4MN/U dopuszczenie lokalizacji zabudowy w układzie bliźniaczym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku pomocniczego na granicy działki budowlanej, zblokowanego z istniejącym lub projektowanym budynkiem pomocniczym na sąsiedniej działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego – 60 m<sup>2</sup>;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,
  - c) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,1 do 0,6 dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) od 0,1 do 0,7 dla zabudowy szeregowej,
  - c) od 0,1 do 0,8 dla zabudowy bliźniaczej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
  - a) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,
  - c) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej;
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,7 m od istniejącego poziomu terenu;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
  - a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) maksymalnie 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu stromego,
  - c) maksymalnie 7,5 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 11) wysokość budynków pomocniczych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalnie 4,5 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 12) stosowanie dachów płaskich lub stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
  - a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny wliczając w to miejsca postojowe w garażu, a w przypadku wydzielania lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - b) minimum 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 14) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,

b) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m npt do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynoszącego od 130 m nad poziom morza do 142 m nad poziom morza, związanego z funkcjonowaniem lotniska Poznań/Kobylnica, przy czym ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów położenia w granicach udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna oraz nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 1MN/U z drogi wewnętrznej KDW;
- 2) terenu 2MN/U z drogi publicznej 1KD-D;
- 3) terenu 3MN/U z dróg publicznych 1KD-D, 3KD-D i 4KD-D;
- 4) terenu 4MN/U z dróg publicznych 1KD-D i 4KD-D.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
  - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody na terenach 3MN/U i 4MN/U;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych 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 przepisami odrębnymi;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

## § 5.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń budowlanych,
- b) drogowych obiektów inżynierskich,
- c) obiektów małej architektury,
- d) lokalizacji stanowisk postojowych na terenie 2KD-D;

2) zakaz lokalizacji:

- a) budynków,
- b) stanowisk postojowych na terenach 1KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D,
- c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) dopuszczenie stosowania w jezdni rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu samochodowego do środowiska;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, poprzez teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m npt do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynoszącego od 130 m nad poziom morza do 142 m nad poziom morza, związanego z funkcjonowaniem lotniska Poznań/Kobylnica, przy czym ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna oraz nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów 1KD-D i 2KD-D rowu melioracji szczegółowej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu;

- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych,
  - b) chodników,
  - c) dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
  - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

## § 6.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych;
  - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) dopuszczenie stosowania w jezdni rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu samochodowego do środowiska;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, poprzez teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m npt do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynoszącego od 130 m nad poziom morza do 142 m nad poziom morza, związanego z funkcjonowaniem lotniska Poznań/Kobylnica, przy czym ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna oraz nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych,
  - b) chodników,
  - c) dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
  - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

## § 7.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K ustala się przeznaczenie pod lokalizację urządzeń infrastruktury gospodarowania ściekami – kanalizacja.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>,
  - c) obiektów małej architektury,
- 2) zakaz lokalizacji:

- a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych 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 przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie linii rozgraniczających.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m npt do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna oraz nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynoszącego od 130 m nad poziom morza do 142 m nad poziom morza, związanego z funkcjonowaniem lotniska Poznań/Kobylnica, przy czym ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej 1KD-D.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
  - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.



## **§ 8.**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5 i 6, § 3 ust. 2 pkt 1 lit. d), lit. e) i lit. f), § 3 ust. 2 pkt 2 lit. d) i lit. e), § 4 ust. 2 pkt 1 lit. d), lit. e) i lit. f), § 4 ust. 2 pkt 2 lit. d) i lit. e), § 5 ust. 2 pkt 1 lit. c), § 6 ust. 2 pkt 1 lit. c) oraz § 7 ust. 2 pkt 1 lit. c) 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.

## **§ 9.**

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

## **§ 10.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

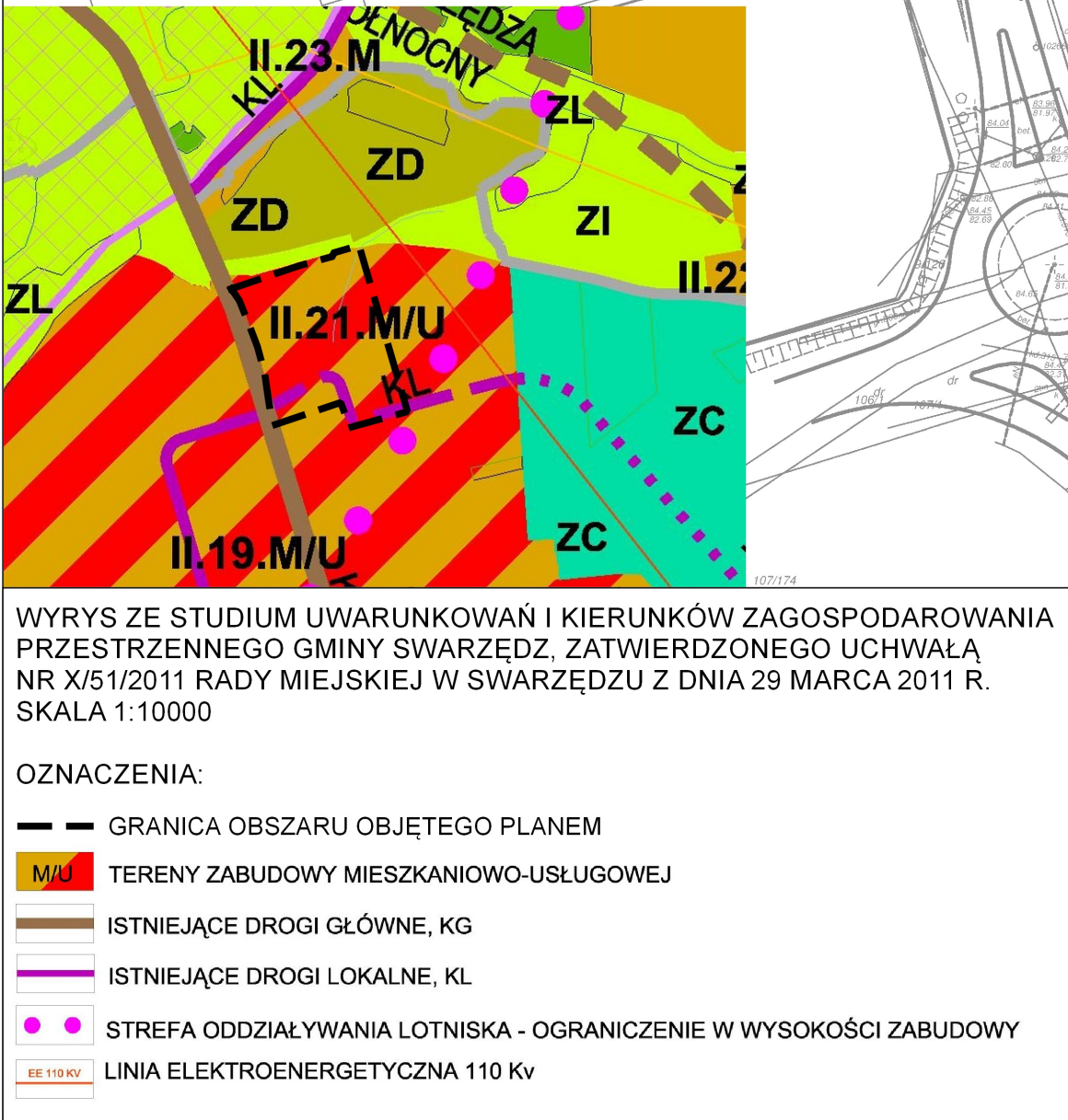
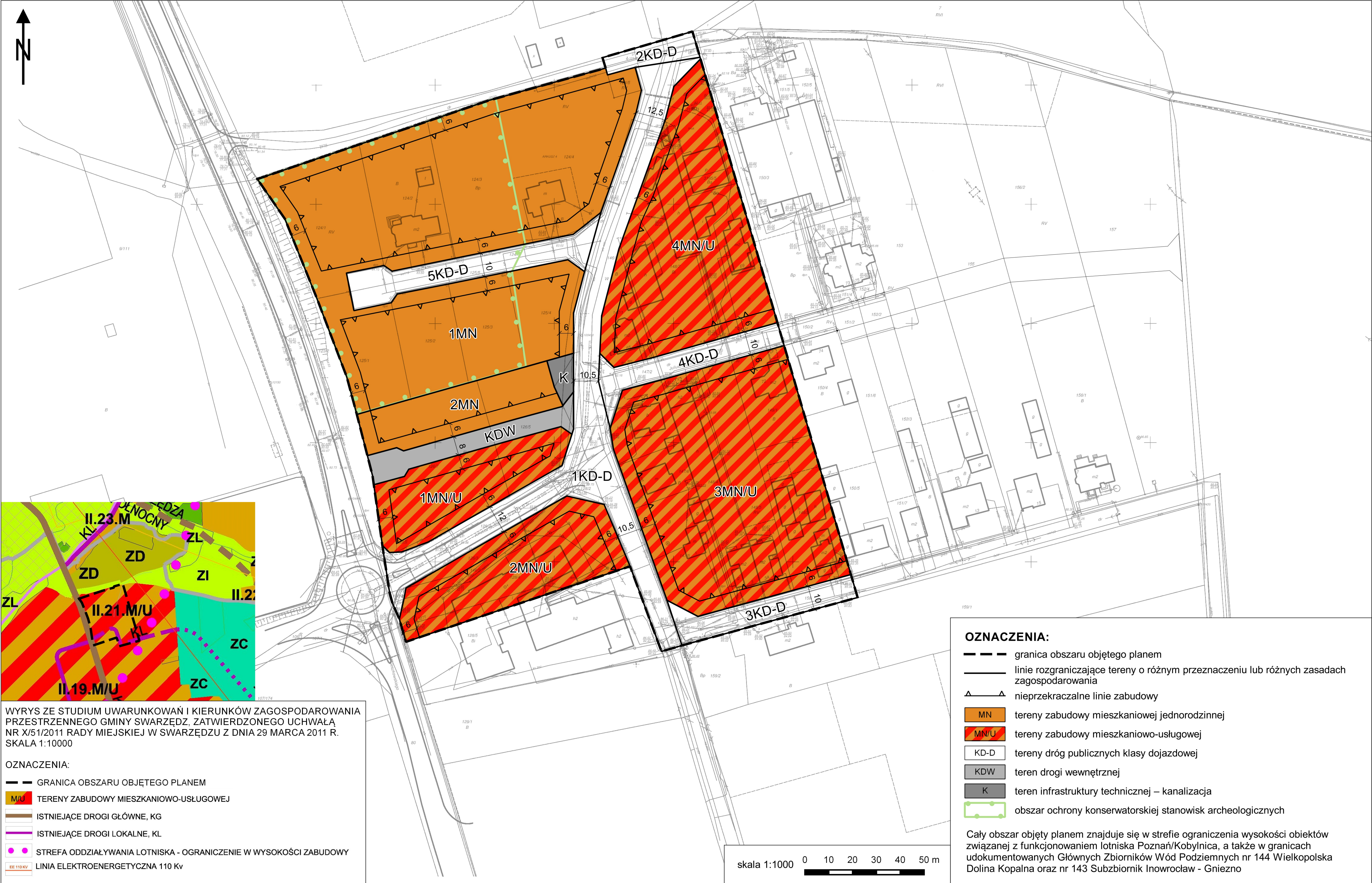
## **§ 11.**

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



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Swarzędzu w rejonie ulic Słowackiego - Cybińska

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIII/416/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 października 2017 r.





**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Swarzędzu w rejonie ulic  
Słowackiego - Cybińska**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Swarzędzu w rejonie ulic Słowackiego - Cybińska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**

Uwagi złożone podczas pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2017 r. do 27 lutego 2017 r. oraz w terminie ich składania wyznaczonym do dnia 13 marca 2017 r.:

**1. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka o nr ewid. 155, obręb Swarzędz oraz obszar planu,
- b) **treść uwagi:** w § 4 ust. 5 pkt 1 wnioskujemy o dopuszczenie na terenie oznaczonym na rysunku planu 3MN/U oraz 4MN/U lokalizacji zabudowy bliźniaczej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** intencją opracowania zmiany planu jest ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy, w tym niedopuszczenie lokalizacji nowych budynków bliźniaczych.

**2. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka o nr ewid. 155, obręb Swarzędz oraz obszar planu,
- b) **treść uwagi:** w § 4 ust. 5 pkt 5 a) wnioskujemy o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy na 35% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** obecnie powierzchnia zabudowy na działkach objętych zmianą planu wynosi około 30% powierzchni działki. Maksymalna wartość tego parametru dla nowej zabudowy nie powinna odbiegać od istniejącego poziomu zainwestowania.

**3. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka o nr ewid. 155, obręb Swarzędz oraz obszar planu,
- b) **treść uwagi:** w § 4 ust. 5 pkt 7 a) wnioskujemy o zmianę minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na 35% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** z uwagi na wprowadzenie mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej na przedmiotowym terenie preferowany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie minimum 50% powierzchni działki budowlanej, spełniającej rolę izolacyjną.

4. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 126/5, 126/7, obręb Swarzędz,

b) **treść uwagi:** w zakresie linii zabudowy prosimy o: zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej 3KDW oraz wzdłuż ulicy Słowackiego z 6 m na 5 m - tak jak było w starym planie. Pozostałe linie zabudowy - bez zmian,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** na obszarze objętym zmianą planu ujednolicono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg, w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

5. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 126/5, 126/7, obręb Swarzędz,

b) **treść uwagi:** w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w § 3, pkt 5. 13) b): zamiast 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej zmienić na 270 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** intencją opracowania zmiany planu jest ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy. Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do parametrów istniejącej zabudowy. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie powinna odbiegać od wielkości istniejących działek.

6. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 126/5, 126/7, obręb Swarzędz,

b) **treść uwagi:** w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w § 4 pkt 5. 5) a): zamiast 30% pow. działki dla zabudowy wolnostojącej zmienić na: 40% pow. działki dla zabudowy wolnostojącej,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** Obecnie powierzchnia zabudowy na działkach objętych zmianą planu wynosi około 30% powierzchni działki. Maksymalna wartość tego parametru dla nowej zabudowy nie powinna odbiegać od istniejącego poziomu zainwestowania.

7. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 126/5, 126/7, obręb Swarzędz,

b) **treść uwagi:** w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w § 4 pkt 5. 14) b): minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej zamiast 300 m<sup>2</sup> zmienić na 130 m<sup>2</sup> (ze względu na klinowy kształt terenu 1MN/U),

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** intencją opracowania zmiany planu jest ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy. Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do parametrów istniejącej zabudowy. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie powinna odbiegać od wielkości istniejących działek.

8. **Uwaga złożona przez:** osoba prawna;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 126/5, 126/7, obręb Swarzędz,
- b) **treść uwagi:** wnosimy o wprowadzenie w obszarze działek o numerach ewidencyjnych 126/5 i 126/7 w Swarzędzu terenów o funkcji usługowej - U,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** wykonana inwentaryzacja urbanistyczna wykazała, że na przedmiotowym obszarze realizowana jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo-usługowa. Założeniem projektu zmiany planu jest ujednolicenie sposobu zagospodarowania terenu, natomiast wprowadzenie funkcji usługowej na działkach o nr 126/5 i 126/7 może być przyczyną powstania konfliktów.

**9. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 124/1, 124/2, 124/3, 124/4, 124/5, 126/5, 126/7, obręb Swarzędz,
- b) **treść uwagi:** uwzględnić w § 3 ust. 8 pkt 4, że do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszczalne jest odprowadzanie ścieków do istniejących przydomowych oczyszczalni z rozsączaniem drenażowym,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** polityka gminy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej nie dopuszcza odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni.

**10. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 124/1, 124/2, 124/3, 124/4, 124/5, obręb Swarzędz,
- b) **treść uwagi:** dla działek 124/1, 2, 3, 4, 5 od strony północnej zmienić nieprzekraczalną linię zabudowy z 8 m na 4 m od granicy działki,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** linia zabudowy została przesunięta na odległość 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę - ulicę Przełajową - w celu ujednolicenia odległości z linią zabudowy na terenie 4MN/U.

**11. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 124/1, 124/2, 124/3, 124/4, 124/5, obręb Swarzędz,
- b) **treść uwagi:** w liniach rozgraniczających ulice zaprojektować drzewa tak jak jest to w obecnym planie. Zapisać również w planie konieczność wprowadzenia wewnątrz działek MN/U zadrzewień pasmowych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ustalenia projektu zmiany planu przewidują zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenów wolnych od utwardzenia.

**12. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 124/1, 124/2, 124/3, 124/4, 124/5, obręb Swarzędz,
- b) **treść uwagi:** w § 3 ust. 3 pkt 5 „z wyjątkiem” zastąpić wyrazem „oraz” tak jak jest to sformułowane w § 4 ust. 3 pkt 5,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** w projekcie zmiany planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, aby zapewnić możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym terenie. Skorygowano omyłkę pisarską w § 4 ust. 3 pkt 5 - słowo „oraz” zastąpiono słowem „z wyjątkiem”.

13. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 124/1, 124/2, 124/3, 124/4, 124/5, obręb Swarzędz,

b) **treść uwagi:** W § 3 ust. 7 pkt 1 do treści „... terenu 1MN z drogi publicznej 1KD-D oraz drogi wewnętrznej 1KDW” dopisać: i z drogi w obecnym planie oznaczonej 3DW (granica działki 124/5),

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** w projekcie zmiany planu ustalono optymalną obsługę komunikacyjną terenu 1MN. Z uwagi na warunki terenowe nie dopuszcza się realizacji zjazdu z drogi 2KD-D.

14. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 124/1, 124/2, 124/3, 124/4, 124/5, obręb Swarzędz,

b) **treść uwagi:** zapisać w planie: Adaptuje się budynki i budowle istniejące przed wprowadzeniem zmiany planu,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** projekt uchwały zawiera odpowiednie zapisy w § 3 ust. 2 pkt 6, 7, 8 oraz §4 ust. 2 pkt 6, 7, 8, zatem nie ma konieczności wprowadzania wnioskowanych zapisów.

15. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 124/1, 124/2, 124/3, 124/4, 124/5, obręb Swarzędz,

b) **treść uwagi:** zapisać w zmienionym planie: Wszelkie odstępstwa i zmiany ustaleń zawartych w planie wymagają nowej uchwały poprzedzonej konsultacjami z mieszkańcami terenu objętym miejscowym planem zagospodarowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** wnioskowane zapisy wynikają z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd nie ma konieczności ich umieszczania w projekcie zmiany planu.

## § 2.

Uwagi złożone podczas drugiego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 10 maja 2017 r. do 7 czerwca 2017 r. oraz w terminie ich składania wyznaczonym do dnia 21 czerwca 2017 r.:

1. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 126/5, 126/7, obręb Swarzędz,

b) **treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie na obszarze działek o nr ewid. 126/5 i 126/7 terenów o funkcji usługowej U,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** założeniem projektu zmiany planu jest ujednolicenie sposobu zagospodarowania terenu, natomiast wprowadzenie funkcji wyłącznie usługowej na działkach o nr 126/5 i 126/7 może być przyczyną powstania konfliktów.

**2. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 126/5, 126/7, obręb Swarzędz,

b) **treść uwagi:** jako współwłaścicielka działek nr 126/5 i 126/7 wnoszę o przeznaczenie całego terenu moich działek pod MNU (teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługową),

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** założeniem projektu zmiany planu jest ujednolicenie sposobu zagospodarowania terenu, natomiast wprowadzenie funkcji wyłącznie usługowej na działkach o nr 126/5 i 126/7 może być przyczyną powstania konfliktów.

**3. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** tereny 1MN/U i 3MN/U,

b) **treść uwagi:** § 2 ust. 3 pkt 1 winien otrzymać brzmienie: "nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasów wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez wybudowanie od ronda wzdłuż ul. Słowackiego-/teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN/U i 3MN/U / ekranów dźwiękochłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi",

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** regulowanie kwestii rozwiązań technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu wykracza poza zakres sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**4. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka o nr ewid. 128/5, obręb Swarzędz oraz obszar planu,

b) **treść uwagi:** § 3 ust. 8 pkt 4 winien otrzymać brzmienie: "odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z wyłączeniem kanału sanitarnego biegnącego przez działkę nr 128/5 między ulicami Słowackiego i Cieszkowskiego, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji prawidłowej kanalizacji sanitarnej",

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** działka o nr ewid. 128/5 znajduje się poza obszarem planu, natomiast zapisy § 3 ust. 8 pkt 4 określają sposób odprowadzania ścieków zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Szczegółowe zasady funkcjonowania sieci kanalizacyjnej regulowane są przez właściwego zarządcę sieci.

**5. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka o nr ewid. 128/5, obręb Swarzędz oraz obszar planu,

b) **treść uwagi:** § 4 ust. 8 pkt 5 winien otrzymać brzmienie: "odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z wyłączeniem kanału sanitarnego biegnącego przez działkę nr 128/5 między ulicami Słowackiego i Cieszkowskiego, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji prawidłowej kanalizacji sanitarnej",

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** działka o nr ewid. 128/5 znajduje się poza obszarem planu, natomiast zapisy § 3 ust. 8 pkt 5 określają sposób odprowadzania ścieków zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Szczegółowe zasady funkcjonowania sieci kanalizacyjnej regulowane są przez właściwego zarządcę sieci.

**6. Uwaga złożona przez:** EJK INVEST Sp. z o.o. Sp. k., ul. Grunwaldzka 104, 60-307 Poznań;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki o nr ewid. 126/5, 126/7, obręb Swarzędz,
- b) **treść uwagi:** wniosek o przeznaczenie działek o nr ewid. 126/5 i 126/7 w całości pod działalność usługową,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** wykonana inwentaryzacja urbanistyczna wykazała, że na przedmiotowym obszarze realizowana jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo-usługowa. Założeniem projektu zmiany planu jest ujednolicenie sposobu zagospodarowania terenu, natomiast wprowadzenie funkcji wyłącznie usługowej na działkach o nr 126/5 i 126/7 może być przyczyną powstania konfliktów.

### § 3.

Uwagi złożone podczas trzeciego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia 2017 r. do 15 września 2017 r. oraz w terminie ich składania wyznaczonym do dnia 29 września 2017 r.:

**1. Uwaga złożona przez:** osoba fizyczna;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka o nr ewid. 124/2, obręb Swarzędz,
- b) **treść uwagi:** uwzględnić w § 3 ust. 8 pkt 4, że do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszczalne jest odprowadzanie ścieków do istniejącej przydomowej oczyszczalni z rozsącaniem drenażowym,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu przydomowych oczyszczalni ścieków. Polityką gminy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej jest nie dopuszczenie do realizacji przydomowych oczyszczalni na potrzeby dopiero planowanych inwestycji, z uwagi na brak przepisów prawnych, które pozwolą wyegzekwować ich likwidację po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej.

**2. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar całego planu,
- b) **treść uwagi:** wniosek o zwiększenie minimalnej powierzchni działek bliźniaczych na całym terenie objętym mpzp do 400 m<sup>2</sup>,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przyjęta w projekcie planu minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wynika z uwzględnienia uwagi z II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uznano, że pozwala ona na racjonalne zagospodarowanie terenu i nie odbiega od powierzchni działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi bliźniaczymi.



**3. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar całego planu,
- b) **treść uwagi:** wniosek o wyłączenie na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U możliwości zaliczenia do powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni tarasów i stropodachów,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z § 3 pkt 23 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumie się grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.

**4. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar całego planu,
- b) **treść uwagi:** wnosimy o wydanie opinii przez projektanta sieci kanalizacyjnej na temat możliwości wybudowania przepompowni w miejscu poszerzenia zjazdu od strony ronda, znajdującego się przy ulicy Cieszkowskiego w kierunku ogródków działkowych "Rodzinne Ogródki Działkowe nad Cybiną" przy działce nr 126. Zmiana lokalizacji przepompowni pozwoliłaby na uniknięcie znaczących zmian w zagospodarowaniu terenu,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w projekcie planu uwzględniono lokalizację przepompowni ścieków wskazaną przez AQUANET S.A. w wiadomości e-mail przekazaną do Referatu Architektury i Urbanistyki w dniu 9 listopada 2015 r. o treści: „W odpowiedzi na pismo z dnia 21 października 2015 r. powiadamiające nas o możliwości zarezerwowania miejsca (w obrębie obecnych działek nr 126/7 lub alternatywnie 126/5) dla planowanej przepompowni ścieków informujemy, że korzystniejszą lokalizację wydaje się być działka nr 126/5”.

**5. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar całego planu,
- b) **treść uwagi:** wnosimy o wykreślenie zgody na umieszczenie tablic. Na podstawie projektu Uchwały Rady Miejskiej w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Słowackiego - Cybińska § 3 pkt 2 c) - na działkach z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową domów jednorodzinnych nie ma potrzeby umieszczania dużych tablic informacyjnych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Zgodnie z § 2 pkt 7 projektu planu przez tablicę informacyjną należy rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej. Zapisy projektu planu ograniczają parametry tablic informacyjnych do maksymalnej wysokości 2,0 m i maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce budowlanej do 2,0 m<sup>2</sup>.

**6. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar całego planu,
- b) **treść uwagi:** wnosimy o zmianę zapisu projektu uchwały § 3 pkt 5 ust. 1 a) i b) - zamienić na wpis "dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym budynkiem pomocniczym",
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

- d) **uzasadnienie:** proponowana zmiana zapisu jest tożsama z tą wskazaną w § 3 ust. 1 pkt 5 lit. a) i b) projektu uchwały. Dopuszcza możliwość lokalizacji na terenach 1MN i 2MN jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym budynkiem pomocniczym.

**7. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar całego planu,
- b) **treść uwagi:** wnosimy o zwiększenie minimalnej wielkości działek pod zabudowę bliźniaczą do 400 m<sup>2</sup>, co będzie skutkowało tym, iż minimalna powierzchnia dwóch działek pod zabudowę bliźniaczą będzie odpowiadała wielkości minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej. Umożliwi to ujednolicenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przyjęta w projekcie planu minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej pozwala na racjonalne zagospodarowanie terenu i nie odbiega od powierzchni działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi bliźniaczymi.

**8. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar całego planu,
- b) **treść uwagi:** wnosimy o dopuszczenie oczyszczalni przydomowych. W § 3 pkt 8 ust. 4 - dopisać: na działkach MN powyżej 1200 m<sup>2</sup> dopuszcza się korzystanie z oczyszczalni przydomowych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** polityka gminy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej nie dopuszcza odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni, z uwagi na brak przepisów prawnych, które pozwolą wyegzekwować ich likwidację po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej.

**9. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar całego planu,
- b) **treść uwagi:** w § 4 pkt 5 ust. 1 zamiast podpunktów a) i b) wpisać: dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym budynkiem usługowym,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** celem zapisów § 4 ust. 5 pkt 1 lit. a) i b) projektu planu jest dopuszczenie możliwości lokalizacji jednego budynku o funkcji odpowiadającej podstawowemu przeznaczeniu terenu oraz jednego budynku pomocniczego.

**10. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar całego planu,
- b) **treść uwagi:** protestujemy przeciwko zapisom dopuszczającym zabudowę usługową na terenach MN/U,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** wprowadzone dopuszczenie funkcji usługowej wynika z uwzględnienia uwagi i jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Swarzędzu w rejonie ulic Słowackiego - Cybińska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

### **§ 1.**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Swarzędz oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

### **§ 2.**

Finansowanie określonych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
  - a) dotacji Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,

- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XLIII/416/2017**  
**Rady Miejskiej w Swarzędzu**  
**z dnia 24 października 2017 r.**

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Swarzędzu w rejonie ulic Słowackiego - Cybińska na podstawie Uchwały Nr XVII/179/2015 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 grudnia 2015 r.

W granicach przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/259/97 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 17 czerwca 1997 roku.

Celem opracowania miejscowego planu dla wskazanego wyżej obszaru jest zmiana lokalizacji terenu przeznaczonego w obowiązującym dokumencie pod lokalną przepompownię ścieków. Dodatkowym celem prac nad zmianą planu jest wprowadzenie aktualnego stanu zainwestowania przedmiotowego terenu oraz dostosowanie zapisów uchwały do obowiązujących przepisów prawa. Sporządzona zmiana planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności zapisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podczas opracowywania zmiany miejscowego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oraz wyznaczenie terenów, dla których zakazuje się lokalizacji budynków,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie zmiany planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych oraz brak wyznaczania jakichkolwiek gruntów rolnych, nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych; w trakcie procedury planistycznej nie było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla występujących w granicach opracowania obszarów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc

postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych; analiza opisywanych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,

7) prawo własności, poprzez analizę stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do zmiany miejscowego planu,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

9) potrzeby interesu publicznego, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy, dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wyznaczenie niezbędnych terenów pod lokalizację dróg publicznych,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy na terenach zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określając parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne, jak i interesy prywatne, poprzez analizę własnościową terenów i uwzględnienie istniejących uwarunkowań społecznych i prawnych. Część wniosków i uwag mieszkańców, złożonych na etapie przystąpienia do opracowania zmiany planu zostało uwzględnionych lub częściowo uwzględnionych. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych działek. Uwzględniając powyższe opracowania zmiana planu wykonana została z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W zmianie planu nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na znaczny stopień zainwestowania przedmiotowych działek oraz sytuację własnościową terenu.

Zmiana planu jest zgodna z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej posiadają dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach opracowania, wzdłuż których przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy. Projektowane zagospodarowanie jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy, stanowiącej strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Swarzędz.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono częściową niepełność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poprzez brak zgodności z art. 15 ust. 2 i 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obowiązujący na przedmiotowym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/259/97 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 17 czerwca 1997 r., został opracowany na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., w związku z czym pozbawiony jest rozwiązań, które muszą zawierać plany sporządzane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Zakres obowiązującego miejscowego planu określono jako niepełny, a jego treść jako częściowo aktualną.

Zarekomendowano zmianę, bądź uchwalenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w miejscach gdzie obowiązują plany miejscowe uchwalone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

W związku z powyższym uchwalenie zmiany miejscowego planu dla omawianego terenu będzie zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz.

3. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja zapisów uchwały spowoduje wzrost wpływów z podatku od gruntów i od powierzchni użytkowych budynków, wynikający ze zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, jak również koszty związane z budową dróg publicznych oraz urządzeniem zieleni. Nie przewiduje się kosztów związanych ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenie, które zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Swarzędzu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu.

Burmistrz zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia



zmiany miejscowego planu odpowiednie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.), Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Swarzędzu w rejonie ulic Słowackiego - Cybińska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt zmiany planu otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2017 r. do 27 lutego 2017 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 17 stycznia 2017 r. W dniu 1 lutego 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 13 marca 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło pięć pism zawierających łącznie dwadzieścia uwag do projektu zmiany planu. Pięć uwag zostało uwzględnionych w całości, jedna uwaga została częściowo uwzględniona, natomiast czternaście uwag zostało nieuwzględnionych w całości.

Uwzględnienie ww. uwag spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 10 maja 2017 r. do 7 czerwca 2017 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 27 kwietnia 2017 r. W dniu 16 maja 2017 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna, dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 27 czerwca 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło sześć pism zawierających łącznie osiem uwag do projektu zmiany planu. Dwie uwagi zostały uwzględnione, natomiast sześć uwag zostało nieuwzględnionych w całości.

Uwzględnienie ww. uwag spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia 2017 r. do 15 września 2017 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 7 sierpnia 2017 r. W dniu 6 września 2017 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna, dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 29 września 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy pisma zawierające łącznie dziesięć uwag do projektu zmiany planu. Wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Zmiana planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój przedmiotowego obszaru.

Powyższe oznacza, że przedmiotowa zmiana planu miejscowego spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miejskiej w celu uchwalenia.