

**UCHWAŁA NR XXXIX/454/2021
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 6 lipca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: Mokra,
Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie - część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie - część B, zwany 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 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowym** - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 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 części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, galerii, przedsionków,

tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz podokienników i ryzalitów na odległość nie większą niż 0,8 m;

- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać minimum 60% jej długości elewacji frontowej nowo projektowanych obiektów kubaturowych z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą 1,5 m części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, galerii, przedsionków, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz podokienników i ryzalitów na odległość nie większą niż 0,8 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć część planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 7) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym główna kalenica budynku zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej lub drogi wewnętrznej albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, itp. które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 9) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), administracji, opieki i edukacji przedszkolnej, ochrony zdrowia, kultury, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii, rzemiosła, itp. które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U;
- 4) teren zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 5) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 6) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 7) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;

- 9) teren parkingu, oznaczony symbolem KP;
- 10) teren wewnętrznego przejścia pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KDWxs;
- 11) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem E;
- 12) teren publicznego przejścia pieszo-rowerowego KDxs.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, o ile w innych zapisach nie ustala się inaczej oraz przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tej linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym zadaszonych osłon takich miejsc, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w tylnej części działki bez wymogu zachowania obowiązującej linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub blachy;
- 3) zakaz sytuowania 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.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem pkt 2 i z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów;

- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenie 2MN/U, wyłącznie takich jak wskazano w § 10 pkt 1 lit. c;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania, na terenach MW/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania, na terenie Uo, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz uwzględnienia wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń w zagospodarowaniu terenu, w tym zwłaszcza nakaz zwrócenia szczególnej uwagi na ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zabytków kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na rysunku planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7.

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

- 1) na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny przestrzeni publicznych: tereny dróg publicznych - oznaczone symbolami KD-Z, KD-L, KD-D oraz teren publicznego przejścia pieszo-rowerowego KDxs;
- 2) w ramach kształtowania terenów przestrzeni publicznych - określonych w ust. 1 - ustala się:
 - a) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itp.
 - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznych oraz nasadzeń zieleni.

§ 8.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług oświaty - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) dla magazynów i składów - lokalizowanych w granicach terenu 2MN/U - minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
- 7) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - lokalizowanej w granicach terenu 2MN/U - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, w tym 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych.

§ 9.

Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego;
- 3) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 12MN, 16MN, 17MN ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, z uwzględnieniem pkt 14;
- 4) na terenach 8MN, 11MN, 14MN, 15MN ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem zapisu pkt 14;
- 5) na terenach 1MN, 7MN, 13MN ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej, z uwzględnieniem zapisu pkt 14;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną, ustalenie to nie dotyczy garaży istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz garaży, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 7) powierzchnię zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie większą niż:
 - a) wolno stojącej - 25%,
 - b) bliźniaczej - 40%,

- c) szeregowej - 50%;
- 8) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wolno stojącej - od 0,1 do 0,5, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) bliźniaczej - od 0,1 do 0,8, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,
 - c) szeregowej - od 0,1 do 1,0, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wolno stojącej - 50% powierzchni działki,
 - b) bliźniaczej - 30% powierzchni działki,
 - c) szeregowej - 20% powierzchni działki;
- 10) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 15, do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;
- 12) wysokość budynków garażowych, z zastrzeżeniem pkt 15, jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3 m;
- 13) dowolną geometrię dachów budynków mieszkalnych i garażowych;
- 14) zapisy zawarte w pkt 3, pkt 4, pkt 5 nie dotyczą: zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 15) zapisy zawarte w pkt 11, pkt 12 nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 16) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym dla terenów 1MN, 2MN, 3MN/U, 1MW/U, 2MW/U obsługę komunikacyjną wyłącznie z terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 17) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z ul. Transportowej i ul. Planetarnej - dróg znajdujących się poza granicami planu, z wyjątkiem dróg wskazanych na rysunku planu;
- 18) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 19) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 20) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) dla terenu 3MN, 4MN - 600 m²,
 - b) wolno stojącej - 800 m²,
 - c) bliźniaczej - 600 m²,
 - d) szeregowej - 350 m²;

21) na terenach 3MN, 4MN dopuszczenie sytuowania ścian budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu.

§ 10.

Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa przy czym dopuszcza się na terenie:
 - a) 1MN/U lokalizację usług podstawowych i usług nieuciążliwych oraz lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z zakresu pomocy społecznej, takich jak np.: hospicjum, dom spokojnej starości,
 - b) 2MN/U lokalizację usług podstawowych i usług nieuciążliwych z uwzględnieniem lit. c, przy czym dopuszcza się możliwość remontu istniejącej zabudowy związanej z funkcją produkcyjną, bez możliwości jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy. W sytuacji zmiany funkcji istniejącej zabudowy z produkcyjnej na usługową dopuszcza się możliwość jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem ustaleń pkt 2,
 - c) 2MN/U lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie takich, jak: tartaków i stolarni oraz instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli;
- 2) na jednej działce dopuszczenie budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, oraz jednego budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, usługowym lub w formie wolno stojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30%;
- 4) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,6, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 7) dla terenu 2MN/U zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych i:
 - a) dla terenów 1MN/U, 3MN/U: nie więcej niż 9 m,
 - b) dla terenu 2MN/U: nie więcej niż 9,5 m;
- 9) wysokość budynków garażowych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3 m;
- 10) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: skośne, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 35 stopni do 40 stopni, w układzie kalenicowym;
- 11) dachy budynków garażowych: płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 40 stopni;

- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 800 m².

§ 11.

Dla terenów 1MW/U, 2MW/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa przy czym usługi należy lokalizować jedynie w parterach budynków;
- 2) dopuszcza się budowę zespołów garaży, jako wbudowanych lub połączonych z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, z możliwością lokalizowania miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 3) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%,
 - b) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,2,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 25% powierzchni działki,
 - d) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m;
- 4) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 40 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych na częściach budynków przeznaczonych na garaże;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2500 m²;
- 9) dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych na terenie KP.

§ 12.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa - usługi oświaty;
- 2) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m;
- 5) wysokość budynków maksymalnie 18 m;

- 6) dachy budynków dowolne o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30 stopni;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 10) dopuszczenie lokalizacji parkingu.

§ 13.

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

- 1) rodzaj zabudowy: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większa niż 3,5 m;
- 4) dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

§ 14.

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

- 1) rodzaj zabudowy: teren parkingu;
- 2) lokalizacja parkingów naziemnych lub podziemnych lub nadziemnych;
- 3) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie;
- 8) dopuszczenie dachów zielonych;
- 9) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1200 m².

§ 15.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

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

§ 16.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, położenia obszaru w zasięgu podejścia do lotniska cywilnego Poznań Ławica, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej - oznaczony symbolem: KD-Z - planowane poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego, o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - b) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - c) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - e) teren wewnętrznego przejścia pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KDWxs o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - f) teren publicznego przejścia pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KDxs o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - g) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg i ciągu pieszego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) obsługę komunikacyjną terenów: z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - i) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 6) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN, MN/U, MW/U, Uo, E do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasilanie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci ciepłowniczej;
- 12) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania 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 szczególnymi, z uwzględnieniem pkt 14;
- 14) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 20.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie - część B".

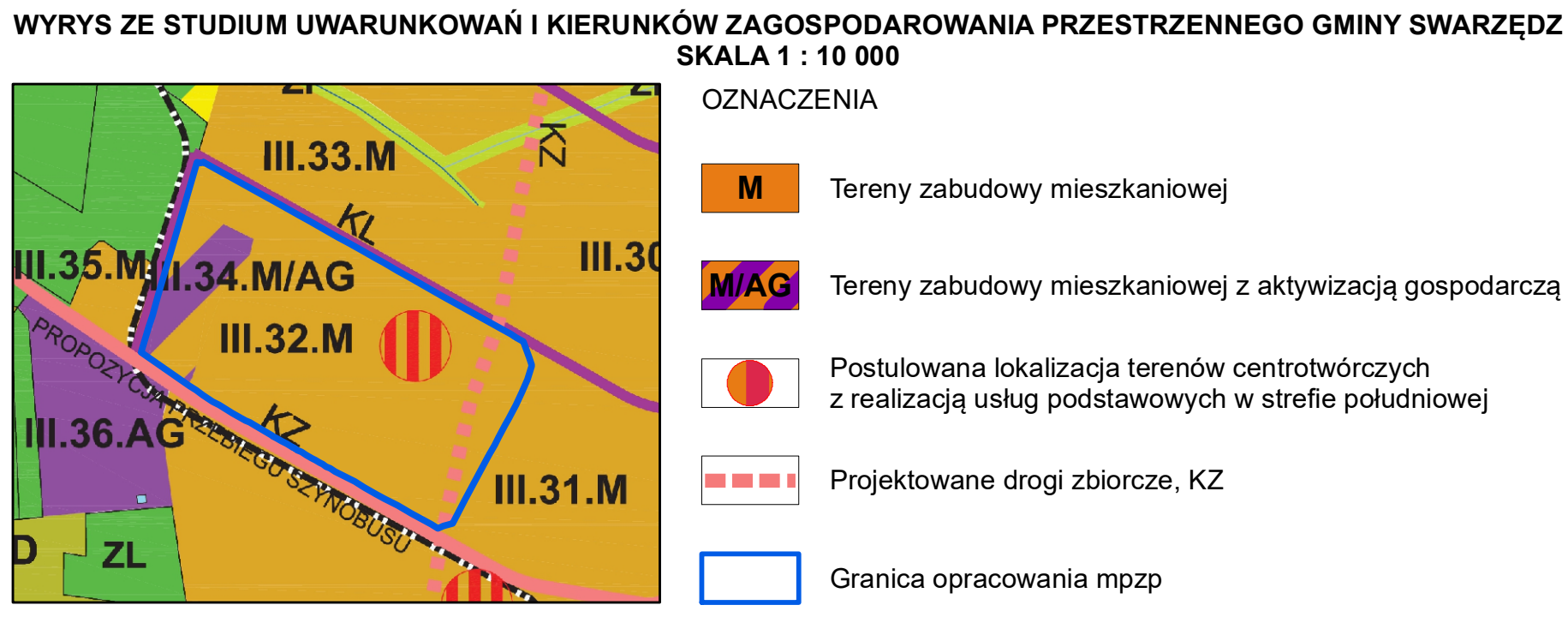
Skala 1 : 1 000

0 125 250

Metry
500



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX/454/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 06 lipca 2021 r.



Oznaczenia

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- MW/U** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- Uo** Teren zabudowy usługowej - usług oświaty
- KD-Z** Teren drogi publicznej, klasy zbiorczej
- KD-L** Teren drogi publicznej, klasy lokalnej
- KD-D** Teren drogi publicznej, klasy dojazdowej
- KDxs** Teren publicznego przejścia pieszo-rowerowego
- KDW** Tereny dróg wewnętrznych
- KDWxs** Teren wewnętrznego przejścia pieszo-rowerowego
- KP** Teren parkingu
- E** Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- Strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
- Strefa podejścia do lotniska cywilnego Poznań Ławica
- Linie wymiarowe

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach
Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska".

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/454/2021

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 6 lipca 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJON ULIC: MOKRA, PLANETARNA, TRANSPORTOWA, JÓZEFA RIVOLIEGO W ZALASEWIE – CZĘŚĆ B**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie – część B w trybie wyłożenia do publicznego wglądu - rozstrzyga, co następuje:

Rozdział 1.

Uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 18.02.2021 r. do 19.03. 2021 r., termin składania uwag do 02.04.2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	13.03.21	-	Wniosek: Dot. Planu zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu dla rejonu ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie. Proszę o zmianę parametru powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej	3MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Zaproponowany w uchwale parametr jest zgodny z obecnie obowiązującym na tym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na duże zagęszczenie zabudowy w tym

			jednorodzinnej wolno stojącej, na nie większą niż - 30%, dla działki oznaczonej w projekcie planu jako 3MN.							rejonie dopuszczenie takiej zmiany wpłynęłoby niekorzystnie na rozwój przestrzenny tego terenu.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

Rozdział 2.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 29.04.2021 r. do 28.05.2021 r. oraz w terminie składania uwag wyznaczonym do dnia 11.06.2021 r. nie złożono uwag dotyczących przedmiotu uchwały.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami), zadania własne gminy.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - 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 cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/454/2021
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 6 lipca 2021 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXXIII/324/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie”.

Zgodnie z § 3 ww. uchwały „Opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie” może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów tego obszaru. W związku z powyższym, po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu, dokonano podziału obszaru opracowania na część A i część B.

Niniejsze uzasadnienie dotyczy opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie - część B.

Powierzchnia terenu opracowania dla części „B” wynosi ok. 19 ha.

Dla terenu objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) - część I.

Obszar objęty planem usytuowany jest na wschód od Poznania, na południe od miasta Swarzędz, w miejscowości Zalasewo. Teren ten zlokalizowany jest w odległości 3km od miasta Swarzędz oraz około 12 km od Poznania. Obszar objęty opracowaniem należy do dobrze skomunikowanych. Wschodnią granicę terenu opracowania stanowi nowo wybudowana droga – ulica Planetarna, północną granicę terenu dla części „B” opracowania stanowi droga gminna – ulica Heweliusza, południową natomiast droga gminna – ulica Transportowa. Najbliższa stacja PKP zlokalizowana jest około 5 km na północ od omawianego obszaru, w miejscowości Swarzędz. W pobliżu terenu objętego opracowaniem (ul. Transportowa) znajduje się pętla autobusowa, a przy ulicy Planetarnej znajdują się również przystanki komunikacji publicznej.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu oraz obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zapisy obowiązującego studium determinują przeznaczenie terenów w sporządzanym projekcie planu.

Sporządzenie nowego planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru umożliwi na uzupełnienie, w sposób zrównoważony, tkanki funkcjonalnej przedmiotowego terenu pozwoli też na zabudowę terenu objętego opracowaniem, ze względu na większe dostosowanie nowego planu do potrzeb właścicieli gruntów.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz uchwalonego uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r., teren objęty niniejszym opracowaniem jest wskazywany jako: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą, istniejące drogi lokalne.

Przedmiotowy plan miejscowy umożliwi zabudowę terenu w sposób uporządkowany, z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych i innych.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta i gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, które będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: kolizję pomiędzy funkcją rolniczą, a rozwijającą się funkcją nie związaną z rolnictwem (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i zabudowa usługowa). Do potencjalnych problemów zaliczono natomiast uszczelnienie terenu i zabudowę która może należeć do inwestycji mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego wyznaczono archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, dla której określono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu; a w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych; oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej

ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Obszar objęty opracowaniem należy do dobrze skomunikowanych.

Projekt planu uwzględnia również potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie najbardziej optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od 18.02.2021 r. do 19.03.2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 22.02.2021 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, Urząd Miasta i Gminy w Swarzędzu lub mailowo: umig@swarzedz.pl do dnia 02.04.2021 r. W czasie publicznego wyłożenia w terminie wpłynęły trzy uwagi. Dwie uwagi zostały uwzględnione, jedna natomiast nie.

Po uwzględnieniu niektórych uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od 29.04.2021 r. do 28.05.2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 10.05.2021 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi można było składać do dnia 11.06.2021 r. W czasie publicznego wyłożenia w terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wskazać należy, że na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Opracowany projekt planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie ludności w wodę będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Planuje się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz przeznaczenie tego obszaru w Studium umożliwia proponowane w projekcie planu rozwiązania. Opracowany projekt planu w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory terenu. Przy kształtowaniu struktur

przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Zaproponowany układ komunikacyjny umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy. Układ komunikacyjny zaproponowany w planie miejscowym umożliwia łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez powiązanie z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym.

Procedura planistyczna, aż do etapu opiniowania i uzgadniania projektu planu dotyczyła całego obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie”. Po uzyskaniu wszystkich uzgodnień i opinii Burmistrz Miasta Swarzędza zdecydował o podzieleniu obszaru opracowania na dwie części: część północną „A” oraz część południową „B” i zdecydował o konieczności procedowania obu części osobno. Część A została zatwierdzona Uchwałą Nr II/22/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 listopada 2018 r.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Swarzędz posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Uchwała nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r.). Ustalenia planu nie naruszają wytycznych z tej uchwały.

Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu nieznacznie zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miejską w Swarzędzu jest w pełni zasadne.