

**UCHWAŁA NR XLVII/523/2022
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 31 stycznia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb
Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i 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 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A." w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) załącznik Nr 4 - stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 5) obiekcie kubaturowym - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;
- 8) tablicy informacyjnej - rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice urzędowe;
- 9) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) usługach publicznych - rozumie się przez to działalność z zakresu usług administracji, oświaty, informacji i nauki, kultury i rozrywki, zdrowia i opieki społecznej, łączności;
- 12) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,
- b) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW,

- c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U,
- d) usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem: Uo;
- 2) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI;
- 3) teren rolniczy, oznaczony symbolem: R;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem: K;
- 5) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z,
 - b) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: 1KD-D, 2KD-D,
 - c) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW,
 - d) drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony symbolem: KDWP.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 21;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

§ 5.

- 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) terenów 1MW, 2MW, 1MW/U - 8MW/U, dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) terenów 1MW, 2MW, 1MW/U - 8MW/U, 1KDW - 14KDW, KDWP, dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu garaży, parkingów lub zespołu parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 3) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 22.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW, MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem Uo jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, 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.

§ 7.

Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów o charakterze publicznym, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania przestrzennego, ze względu na brak ich występowania.

§ 8.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla terenu 6MN w formie wolnostojącej,
 - dla pozostałych terenów w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - g) geometria dachu:

- budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 800 m² dla zabudowy bliźniaczej, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22,

j) dostęp do terenu, zgodnie z § 22;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,

b) na terenach 2MN i 3MN lokalizację budynków w granicy działki budowlanej.

§ 9.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m;
- 7) geometria dachu: dowolna;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22;
- 10) dostęp do terenu, zgodnie z § 22.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
 - b) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - dla terenów 3MW/U, 6MW/U: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - dla pozostałych terenów: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 3MW/U, 6MW/U: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,4,
 - dla pozostałych terenów: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla terenów 3MW/U, 6MW/U: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m,
 - dla pozostałych terenów: do pięciu kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 17,5 m,
 - g) geometria dachu: dowolna,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22 oraz § 10 pkt 2 lit. e,
 - j) dostęp do terenu, zgodnie z § 22;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług nieuciążliwych w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) lokalizację miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - d) lokalizację miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie wiat,
 - e) dla terenów: 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 7MW/U, 8MW/U bilansowanie miejsc postojowych na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW i KDWP.

§ 11.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: Uo:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej - usług oświaty,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,

- e) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 15 m, przy czym wysokość budynku pomocniczego: nie wyżej niż 6 m,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22,
 - i) dostęp do terenu, zgodnie z § 22;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
 - b) budowę łączników między budynkami,
 - c) lokalizację miejsc postojowych,
 - d) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,
 - e) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji związanych z usługami oświaty.

§ 12.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zieleni izolacyjnej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,
 - d) zakaz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
 - e) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dostęp do terenu, zgodnie z § 22;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) ogrodzeń,
 - b) urządzeń melioracji wodnych,
 - c) zbiorników retencyjnych,
 - d) placów zabaw,
 - e) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: R:

- 1) ustala się:
- a) teren rolniczy,

- b) zakaz lokalizacji budynków,
- c) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu,
- e) dostęp do terenu, zgodnie z § 22;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

§ 14.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22;
- 8) dostęp do terenu, zgodnie z § 22.

§ 15.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW:

1) ustala się:

- a) tereny dróg wewnętrznych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenów: 13KDW, 14KDW, 16KDW, 17KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi;

2) dopuszcza się:

- a) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW lokalizację:
 - miejsc postojowych,
 - chodnika,
 - strefy zieleni,
- b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KDWP:

1) ustala się:

- a) lokalizację drogi wewnętrznej - parkingu, naziemnego zewnętrznego, garaży i parkingów, w tym wielopoziomowych,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
- e) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12 m,
- f) geometria dachu: dach płaski,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- h) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni wysokiej w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu,
- i) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dostęp do terenu, zgodnie z § 22;

2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 19.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 20.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 130°.

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

§ 21.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z § 6;
- 3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 11 m od skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) strefę kontrolowaną od gazociągu DN500 po 38 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) strefę kontrolowaną od gazociągu DN150 po 35 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDZ - klasy zbiorczej,
 - b) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne:
 - a) KDW,
 - b) KDWP - parking;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, a obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2489P wyłącznie poprzez istniejące włączenia,
- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub na terenach sąsiednich, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,7 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług oświaty;
- 7) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych lub garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
- 2) dopuszcza się:
- a) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących.

§ 23.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 24.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 26.

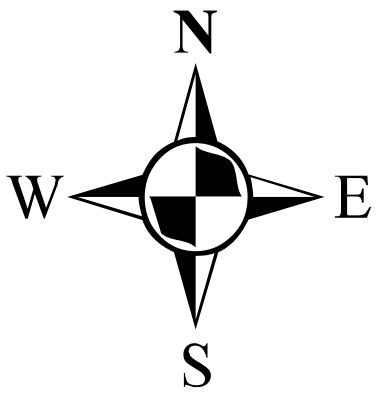
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A.

Skala 1 : 1 000



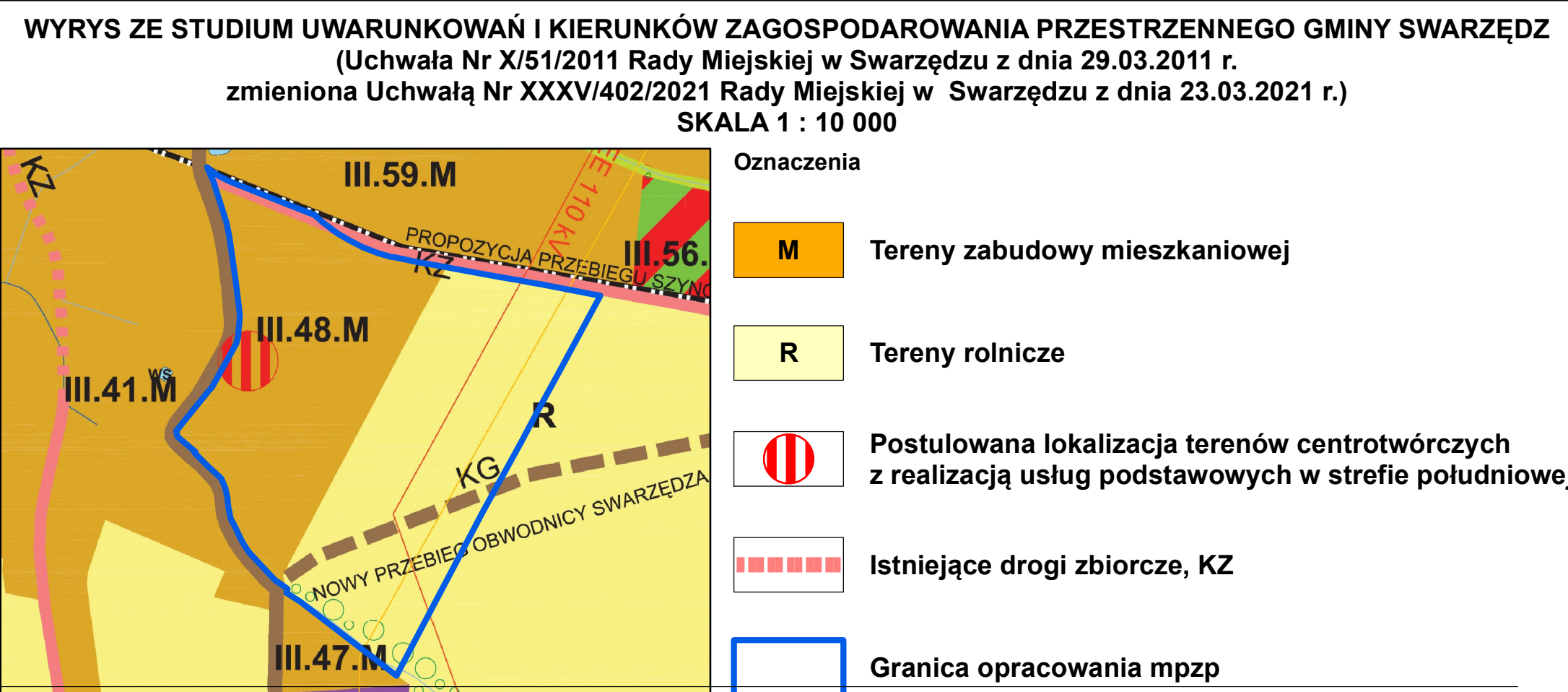
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/523/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31 stycznia 2022 r.



Oznaczenia

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- Uo Teren zabudowy usługowej - usług oświaty
- R Teren rolniczy
- ZI Tereny zieleni izolacyjnej
- KD-Z Teren drogi publicznej, klasy zbiorczej
- KD-D Tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- KDWP Teren drogi wewnętrznej - parking
- K Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- Istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą jej oddziaływania
- Istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą jej oddziaływania
- Gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą jego oddziaływania
- Stanowiska archeologiczne
- Linie wymiarowe

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska".



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby
i Zalasewo - część III.A**

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) rozstrzyga się, co następuje:

§1

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) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: pierwsze wyłożenie odbyło się przed podziałem planu na części w dniach od 03.12.2020 r. do 05.01.2021 r., uwagi można było składać do dnia 19.01.2021 r. Następnie, projekt został podzielony na dwie części A i B oraz został ponownie wyłożony do publicznego wglądu dla części A w dniach od 25.03.2021 r. do 23.04.2021 r., z terminem składania uwag do dnia 10.05.2021 r., oraz w nowym zakresie w dniach 21.10.2021 r. do 22.11.2021 r., z terminem składania uwag do dnia 07.12.2021 r.

§2

W trakcie każdego z wyłożeń do projektu wpłynęły uwagi, które Burmistrz Swarzędza rozstrzygnął w ustawowym terminie, z czego część z nich nie została uwzględniona. W związku z powyższym Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzygnęła o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO OBRĘB KRUSZEWNIA I CZĘŚĆ OBRĘBÓW GARBY I ZALASEWO – CZĘŚĆ IIIA

I wyłożenie

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 3 grudnia 2020 r. do 5 stycznia 2021 r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 19 stycznia 2021 r.

Wykaz zawiera wyłącznie uwagi, które dotyczyły wydzielonej w późniejszym czasie części IIIA

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	18.01.2021		Jednocześnie, aby zachować równowagę w zabudowie po obu sąsiadujących terenach przy ul. Spółdzielczej wnosimy dla terenów 2MN 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, MW10, MW11, MW12 i MW13 o następujące warunki - 2MW, 5MW i 13MW do dwóch kondygnacji nie wyżej niż 10m wysokości	dz. nr 26, 15, obręb Garby	2MW, 5MW, 13MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
1.2			- 3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 10MW, 11 MW i 12MW zapisy jak w projekcie planu dla terenu MW1	dz. nr 26, 15, obręb Garby	3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 10MW, 11MW, 12MW		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
1.3			- ze względów akustycznych odsunięcie terenu 2MW, 5MW i 13 MW od drogi 5KDLna odległość ok 30m. Wzorem współistnienia zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej jest w Zalasewie sąsiedztwo Osiedla Zamojskiego i Wiktoriańskiego. Przejsie od osiedla domów	dz. nr 26, 15, obręb Garby	2MW, 5MW, 13MW		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań

			jednorodzinnych do zabudowy wielorodzinnej o trzech kondygnacjach jest na długości ok. 50m Mamy nadzieję, że nasze argumenty przekonają Państwa. Osoba do kontaktu, [...]					przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
2.1	18.01.2021 (mail) 20.01.2021 (pocztą)		przy czym powyższe wyłącznie pod warunkiem przyjęcia, iż: 2) dla nieruchomości oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW: a. dla nieruchomości oznaczonej symbolem 2MW, 5MW oraz 13MW maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych tj. nie wyżej niż 10,0 m,	dz. nr 26, 15, obręb Garby	2MW, 5MW, 13MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
2.2			b. dla nieruchomości oznaczonej symbolem 3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 10MW, 11MW, 12MW - zapisy w zakresie zaproponowanym zgodnie z MPZP dla terenu 1MW,	dz. nr 26, 15, obręb Garby	3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 10MW, 11MW, 12MW		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
2.3			c. wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 50,0 m dla nieruchomości oznaczonej numerem 13MW licząc od drogi oznaczonej numerem 5DKL, ewentualnie w razie braku uwzględnienia powyższej propozycji: wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 30,0 m dla nieruchomości oznaczonej numerem 13MW licząc od drogi oznaczonej numerem 5KDL Zdaniem Zgłaszającego tylko taka koncepcja możliwa jest do zaakceptowania w ramach MPZP, albowiem nie naruszy ona zarówno przyjętych dotychczas zasad przyjętych w Studium, jak i przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie regulacji planowania i zagospodarowania przestrzennego. II. Mając powyższe na uwadze wnoszę o uwzględnienie uwag do MPZP i dokonanie wnioskowanych w treści niniejszego pisma zmian w projekcie MPZP.	dz. nr 15, obręb Garby	13MW		X	Brak uzasadnienia dla odsunięcia linii zabudowy od drogi lokalnej 5KDL na tak znaczną odległość.

			Załącznik; - pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej					
3.1	18.01.2021		Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 293 ze zmianami) składamy następujące uwagi do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 1. Wnosimy o dopuszczenie do realizacji na terenach 2MW do 7MW dominant o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych na 30% powierzchni zabudowy terenu. Obecnie dopuszczona jest realizacja dominant na 30% powierzchni budynków po obrysie. Wnioskowana zmiana pozwoli na optymalne wykorzystanie terenu, oraz realizację zrównoważonej i bardziej proporcjonalnej pod względem architektonicznym zabudowy.	dz. nr 26, obręb Garby	2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW		X częściowo	Uwaga częściowo uwzględniona. Zapisy planu zostały częściowo zmodyfikowane we wnioskowanym zakresie, umożliwiono również lokalizację dominant.
3.2			3. Wnosimy o dopuszczenie do lokalizacji na terenach KDWP miejsc gromadzenia odpadów stałych, w tym w formie wiat. Pasy dróg wewnętrznych są bardzo dobrym miejscem na lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów stałych (są odsunięte od okiem budynków i jest do nich dogodny dostęp dla służb miejskich), a wiaty (obok rozwiązań typu Molok) są najlepszym rozwiązaniem. Wnosimy o dopisanie wiat jako dopuszczonego wprost sposobu zagospodarowania miejsc gromadzenia odpadów stałych.	dz. nr 26, obręb Garby	KDWP		X	Miejsce gromadzenia odpadów powinno zostać zabezpieczone na terenie, na którym zlokalizowana jest zabudowa, którą miejsca te mają obsługiwać.
3.3			4. Wnosimy o zniesienie minimalnej wymaganej wielkości powierzchni biologicznie czynnej dla terenu KDWP. Z racji swej podstawowej funkcji teren ten jest przeznaczony pod realizację drogi wewnętrznej - parkingu, a wymóg wprowadzenia zieleni na 25% jego powierzchni powoduje, że jego chłonność jako parkingu znacznie spada.	dz. nr 26, obręb Garby	KDWP		X częściowo	Uwaga częściowo uwzględniona. Zapisy planu zostały częściowo zmodyfikowane we wnioskowanym zakresie.
4.1	15.01.2021		§5 pkt 1. 1)c „tereny 2MW-13MW dopuszcza lokalizację przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w zakresie zabudowy mieszkaniowej” § 12 pkt. 1)e „dla terenów 2MW, 3MW, 4MW. 5MW, 6MW, 7MW: do 5 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyższej niż 17,5 m przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń do 7 kondygnacji nadziemnych tj. 24 m”	dz. nr 26, 15, obręb Garby	2MW, 5MW, 13MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.

			Odnosząc się do powyższych § sugerujemy żeby budynki mieszczące się przy drodze lokalnej 5KDL tj. 2MW, 5MW oraz 13MW określić wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 10 m.					
4.2			Dla terenów 3MW, 6MW, 12MW określić wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 14 m. W Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz z 23.11.2011 zał. 1 określone jest że zabudowa wielorodzinna w Zalasewie realizowana będzie jako średnio wysoka. W Tomie II - Kierunki-jest zalecenie ograniczenia zabudowy wzdłuż, ciągów komunikacyjnych oraz zalecenia żeby dla ochrony zabudowy mieszkaniowej głównie przed hałasem należy przewidzieć pasy zieleni lub ekrany akustyczne.	dz. nr 26, 15, obręb Garby	3MW, 6MW, 12MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
4.3			Działka 13MW nie posiada terenu pasa zieleni izolacyjnej i proponujemy odsunięcie zabudowy budynku od drogi lokalnej i wytyczenie pasa zieleni w tym miejscu. Wybudowanie tak wysokich budynków w sąsiedztwie działek rezydencjalnych narusza kontynuację funkcji i formy działek z nią sąsiadujących, a co za tym idzie - narusza ład przestrzenny.	dz. nr 15, obręb Garby	13MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
5	20.01.2020 (data nadania: 18.01.2020)		- z proponowanej 37 KDW (tereny dróg wewnętrznych) na KDD (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej), w pasie 12 m zlokalizowanym na terenie działki o numerze 27/3 w Garbach, oraz KDW (tereny dróg wewnętrznych) na pozostałym terenie. Akceptuję przebieg terenu 5KDL (tereny dróg publicznych klasy lokalnej). Akceptuję lokalizację terenu 2E (tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki). UZASADNIENIE W wyniku podjęcia przez Radę Gminy uchwały w o przystąpieniu do prac związanych z przedmiotowym miejscowym planem zgłaszam wniosek o zmianę przeznaczenia terenów stanowiących działkę nr 850 w Zalasewie oraz działki 27/3 w Garbach. W planie miejscowym ustala się m.in. przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, sposoby zagospodarowania terenu i warunki jego zabudowy. Plan	dz. nr 27/3, obręb Garby	37KDW		X	Droga ta zlokalizowana jest na działkach prywatnych. Brak uzasadnienia dla przeznaczenia jej pod drogę publiczną ze względu na bliskość innych dróg publicznych o podobnym przebiegu.

		miejscowy kształtuje, na równi z innymi ustawami, sposób wykonywania prawa własności. Plan miejscowy ma za zadanie określić granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Za uwzględnieniem wniesionych uwag przemawia konieczność dostosowania zapisów planistycznych do potencjału rozwojowego obszaru objętego przedmiotową uchwałą Rady Gminy. Wniosek dotyczy określania w planie miejscowym zasad kontynuacji i rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, które umożliwią prawidłowe kształtowanie przestrzeni w obrębie analizowanego obszaru, tak aby rozwiązania przestrzenne tworzyły harmonijną całość oraz uwzględniały uwarunkowania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjne. Zaproponowana zabudowa mieszkaniowa skalą, formą i charakterem będzie nawiązywała do obiektów istniejących w bezpośrednim otoczeniu, zachowanie wysokości zbliżonej do większości budynków mieszkalnych jednorodzinnych znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu, zachowanie powierzchni zabudowy zbliżonej do większości budynków mieszkalnych znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu. Z uwagi na możliwość oddziaływania budynków dopuszczonych na terenach 2MW, 5MW, 13MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz na terenie Uo (tereny zabudowy usługowej - usług oświaty) na teren stanowiący działkę nr 850 w Zalasewie, zasadnym jest dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej o wyższej intensywności tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej, oraz zabudowy usługowej. Wnioskowane przeze mnie zmiany poprzedzone zostały wnikliwą analizą: 1. Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu. 2. Potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności: perspektywy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, potencjał gmin do wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służące realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze projektu planu.					
--	--	---	--	--	--	--	--

			3. Występowania obiektów i terenów chronionych. 4. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej Zgłoszone wnioski mają na celu dostosowanie ustaleń planistycznych do stanu faktycznego i potrzeb, zgodne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego. Dotyczą terenów posiadających możliwość obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także nie sprzecznych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Wnioski są zgodne z zasadami rozwoju zrównoważonego i strategicznymi celami rozwoju. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą zmiany zagospodarowania terenu w zakresie wynikającym z zaktualizowanych wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Pozwoli to na poprawę warunków sprzyjających tworzeniu uporządkowanej przestrzeni miejskiej na rozwijających się terenach mieszkalnych.					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

II wyłożenie

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 25 marca 2021 do 23 kwietnia 2021 r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 10 maja 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 i, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	10.05.2021 (mail) 12.05.2021 (poczta)		Działając w imieniu i na rzecz , będącego właścicielem nieruchomości położonej w Zalasewie, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 253/2 (zw. dalej Nieruchomością), powołując się na udzielone pełnomocnictwo, którego uwierzytelnioną za zgodność z oryginałem kopię przedkładałam w załączeniu do niniejszych	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U,		X	Zgodnie z zapisami studium, na przedmiotowym terenie możliwa jest realizacja

		uwag, niniejszym na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 tj., dalej u.p.z.p.), wnoszę uwagi do projektu z dnia 16.03.2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A (zw. dalej MPZP). Zgłaszam uwagi do MPZP w następującym zakresie: 1) niezgodność założeń zmian w projekcie MPZP z założeniami aktualnego Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz (por. załącznik numer 1 do uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXV/402/2021 z dnia 23 marca 2021 roku, zw. dalej Studium), w którym to Studium wyraźnie przewidziano, że dla terenu objętego MPZP (III.48.M.) przewidziano zabudowę dla funkcji mieszkaniowej, dla której obowiązują także ogólne ustalenia przyjęte w Studium dla terenów mieszkaniowych; zabudowa wielorodzinna miałaby natomiast stanowić funkcję uzupełniającą (tj. jako małe domy mieszkalne typu willa miejska - v. str 40-41 Studium) - co jednak nie znajduje odzwierciedlenia w założeniach MPZP;		7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U			zabudowy wskazanej w planie miejscowym.
1.2		2) dysproporcja co do warunków dla nieruchomości objętych MPZP z nieruchomościami sąsiadującymi w zakresie warunków przeznaczenia terenów z uwagi na fakt, że dla nieruchomości gruntowych położonych w Zalasewie, stanowiących działki o oznaczonych w MPZP symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, pozostają zgodnie z projektem MPZP terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, podczas gdy zgodnie z planowanymi Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości sąsiadujących z ww. (tj. zgodnie z Projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III), przewidziano zabudowę jednorodzinną;	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
1.3		3) niedochowanie zasad dotyczących ładu przestrzennego określonych w art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy u.p.z.p. z uwagi na przewidziane przeznaczenie projektowanego terenu w MPZP jako zabudowy wielorodzinnej, podczas gdy zarówno z treści obowiązującego Studium, jak i treści projektowanych planów zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości sąsiadujących, przewidziano zabudowę jednorodzinną;	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U,		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich

			8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U			zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
1.4		Mając to na względzie wnoszę o: I. zmianę zasad i przeznaczenia terenów określonych w projektowanym MPZP poprzez ustalenie dla nich przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z warunkami określonymi w treści Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III tak, jak dla terenów o oznaczeniu MN, tj.: a. zmniejszenie powierzchni nowo powstającej zabudowy adekwatnie do zabudowy sąsiadujących budynków z tj. do 30%, b. ustalenie minimalnej powierzchni biologicznej nowo powstającej zabudowy adekwatnie do powierzchni sąsiadujących budynków z tj. do 60%, c. usunięcie zapisów dotyczących możliwości zabudowy budynków o kondygnacji większej aniżeli dwie kondygnacje nadziemne, tj. nie wyżej niż 10 m.	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U	X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
1.5		II. ewentualnie: zmianę przeznaczenia terenów objętych projektowanym MPZP poprzez określenie ich zgodnie z obowiązującym Studium tj. zabudowa wielorodzinna, jako małe domy mieszkalne typu willa miejska; zachowanie odległości przewidzianych w studium i przepisach prawa odległości od infrastruktury technicznej; Jednocześnie, mając na względzie okoliczność, iż aktualnie projektowane MPZP pozostaje wyłącznie częścią projektowanego planu oznaczonego przez tut. Urząd jako Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III, aktualne pozostają także uwagi i twierdzenia Zgłaszającego uwagi wywiedzione w piśmie z dnia 18 stycznia 2021 r. Mając na względzie aktualny stan sprawy, po stronie Zgłaszającego uwagi zasadne pozostaje także przypuszczenie, iż uchwalenie projektowanego MPZP (a zatem części ww. Projektu dotyczącego części III), pozostaje celowe z uwagi na istnienie na tym terenie większego podmiotu chcącego realizować	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U	X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.

		zabudowę wielorodzinną dla własnego zysku. Tym samym w ocenie Zgłaszającego uwagi taki stan rzeczy nie aprobuje ogólnej zasady, dotyczącej zaufania obywatela do organów władzy publicznej. UZASADNIENIE Zgłaszający wskazuje na celowość podnoszenia uwag z uwagi na bliską odległość terenów objętych MPZP oraz związany z tym wymóg zachowania jednakowego sposobu ich zagospodarowania powołując się przy tym na przepis art. 6 ust. 2 pkt 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt. 1 u.p.z.p. Postępowanie Rady Miejskiej poprzez wyodrębnienie obszaru przedstawionego w planie MPZP jawi się jako bezzasadne w obliczu procedowanego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 10.11.2020 r., do którego zgłaszane były uwagi dotyczące się tej samej materii. Obecna forma MPZP, z uwagi na wskazane powyżej przypuszczenie celowości uchwalenia go w przedłożonej części, rodzi przypuszczenie, iż na tymże terenie realizowane będzie przedsięwzięcie budowlane w postaci osiedla wielorodzinnego. Taki stan rzeczy pozostaje jednakże nie tylko zachwianiem zasad dotyczących ładu przestrzennego, lecz również kształtowania polityki przestrzennej. W konsekwencji powyższego, planowany sposób działania oraz określone zagospodarowanie terenu, wynikające z projektu uchwały MPZP narusza ogólne zasady wynikające z przepisu art. 1 ust. 2 pkt 1, art. 2, jak również przepisu art. 9 pkt. 4 u.p.z.p. Sąsiadujące działki budowlalne znajdujące się po drugiej stronie ulicy (w tym również i działka Zgłaszającego) posiadają znacznie bardziej restrykcyjne obwarowania dotyczące sposobu ich zagospodarowania, w związku z czym stanowią silny kontrast wobec planów zawartych w MPZP dla terenów oznaczonych symbolami 1MW/U-12MW/U. Taki stan rzeczy może powodować, iż uchwalenie MPZP pozostawia zasadnicze wątpliwości co do realizacji ogólnej zasady dotyczącej zaufania obywatela do działań władzy publicznej. A. Uwaga do oznaczenia przeznaczenia terenów, Rozdziału II § 3 ust. 1 lit. a MPZP Studium przewiduje zabudowę dla oznaczonych w ramach MPZP terenów jako tereny dla funkcji mieszkaniowej (III.48.M.), dla których to obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w Studium dla terenów mieszkaniowych, zawarte w					
--	--	--	--	--	--	--	--

		pkt 2.1.1. opracowania Studium. Zgodnie z jego treścią - „Na całym obszarze gminy przewiduje się zabudowę mieszkaniową niską, głównie jednorodzinną. W sąsiedztwie terenów zainwestowanych, zwłaszcza w sąsiedztwie miasta Swarzędz, zaplanowano większą intensywność zabudowy oraz możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Natomiast przy terenach leśnych i rolniczych, a przede wszystkim w sąsiedztwie terenów objętych ochroną, bądź przewidzianych do ochrony, intensywność zabudowy znacznie zmniejszono. Największe powierzchnie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono w rejonach wsi: Zalasewo, Gortatowo. Łowęcin, Janikowo, Kobylnica i Gruszczyń.” Przedłożony projekt MPZP nie jest zgodny z treścią ww. Studium, co znajduje odzwierciedlenie zgłoszonych uwagach. Na marginesie należy wskazać, że wymóg stwierdzenia zgodności planu ze studium, o jakim mowa w art. 20 ust. 1 u.p.z.p., jest wymogiem bezwarunkowym i nie jest to wymóg jedynie formalny. Aprobując tezę wyrażoną w orzecznictwie należy wskazać, że organy gminy przed uchwaleniem planu mają bezwzględny obowiązek doprowadzić projekt planu miejscowego do zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego¹. B. Uwaga w kwestii dysproporcji przeznaczenia nieruchomości objętych MPZP z nieruchomościami sąsiadującymi Należy zauważyć, że zgodnie z projektowanym MPZP: — maksymalna powierzchnia zabudowy stanowi nawet do 50% powierzchni działki budo walnej, będąc rażąco dysproporcją w stosunku do sąsiednich działek budowlanych, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi zaledwie 30% powierzchni działki budowlanej. Zgłaszający wnioskuje o zmniejszenie powierzchni nowo powstającej zabudowy adekwatnie do zabudowy sąsiadujących budynków z tj. do 30%. — minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wynosi 30% działki budowlanej, będąc rażąco dysproporcją w stosunku do sąsiednich działek budowlanych, dla których wynosi nawet aż 60% powierzchni działki. Zgłaszający wnioskuje o ustalenie minimalnej powierzchni biologicznej nowo powstającej zabudowy adekwatnie do powierzchni sąsiadujących					
--	--	---	--	--	--	--	--

			budynków z tj. do 60%. — wysokości zabudowy nawet do siedmiu kondygnacji naziemnych, będąc rażąco dysproporcją w stosunku do sąsiednich działek budowlanych, dla których dopuszczono zabudowę wyłącznie dwukondygnacyjną. Zgłaszający uwagi wnosi o zmianę wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m. Przewidziany plan MPZP w razie jego wprowadzenia zaburzy estetykę krajobrazu związaną z zachowaniem ładu przestrzennego dla projektowanego terenu oraz jego pobliskiej okolicy. Dopuszczenie wybudowania kompleksu zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem siedmiopiętrowych kondygnacji budynków skrajnie odstających od dotychczasowego budownictwa na tym terenie, godzi w istotę ładu przestrzennego. Tworzenie zabudowy o charakterze wielorodzinnym wpływa na zmianę charakteru oraz funkcjonowania danego obszaru, wpływając tym samym na życie obywateli, którzy pierwotnie nabyli nieruchomości na danym obszarze w zupełnie innym przeznaczeniu. Mając to na względzie, wnoszę uwagi jak we wstępie. Załącznik; - pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.					
2.1	07.05.2021		§8 pkt 1e „tereny 1 MW/U-6MW/U dopuszcza lokalizację przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w zakresie zabudowy mieszkaniowej” „dla terenów 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U. 5MW/U, 6MW/U: do 5 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyższej niż 17,5 m przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń do 7 kondygnacji nadziemnych tj. 24 m” Odnosząc się do powyższego § sugerujemy żeby budynki mieszczące się przy drodze lokalnej 5KDL tj. 1MW/U, 4MW/U oraz 12MW/U określić wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 10 m.	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 4MW/U, 12MW/U		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
2.2			Dla terenów 2MW/U, 5MW/U, 11MW/U określić wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 14 m. W Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz z 23.11.2011 zał. 1 określone jest że zabudowa wielorodzinna w Zalasewie realizowana będzie jako małe domki mieszkalne typu willa	działka nr 26, obręb Garby	2MW/U, 5MW/U, 11MW/U		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich

			miejska.					zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
2.3			W Tomie II - Kierunki-jest zalecenie ograniczenia zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz zalecenie żeby dla ochrony zabudowy mieszkaniowej głównie przed hałasem należy przewidzieć pasy zieleni lub ekrany akustyczne. Działka 12MW/U nie posiada terenu pasa zieleni izolacyjnej i proponujemy odsunięcie zabudowy budynku od drogi lokalnej i wytyczenie pasa zieleni w tym miejscu. Wybudowanie tak wysokich budynków w sąsiedztwie działek rezydencjalnych narusza kontynuację funkcji i formy działek z nią sąsiadujących, a co za tym idzie - narusza ład przestrzenny. W związku z powyższym, że przy ul. Spółdzielczej w Zalasewie planowana jest zabudowa wielorodzinna, traci sens na terenach 10MN, 11MN, 12MN i 13MN ułożenie działek rezydencjalnych. W takim razie dla tak intensywnej zabudowy naprzeciw w/w działek proponujemy określenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu 10MN, 11MN, 12MN, 13MN : 40% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej : 50% powierzchni działki, nowo wydzielone działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m² i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej / warunki jak dla terenów 18MN do 23MN /. Planowana inwestycja będzie miała zauważalny wpływ na kształtowanie przestrzeni, będzie w sposób stały oddziaływać wizualnie na krajobraz więc połączenie zabudowy rezydencjalnej z wysoką zabudową wielorodziną narusza drastycznie ład przestrzenny w tym gabaryty i formę architektoniczną planowanych obiektów budowlanych.	działka nr 26, obręb Garby	12MW/U		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
3	10.05.2021		Ze względu na ekstensywność zabudowy terenu 10MN, 11MN, 12MN, 13MN nie zgadzamy się na zabudowę terenów 1MN/U do 12MN/U zabudową intensywną dopuszczającą wysokość budynków do 7 kondygnacji i wysokości 24m. Dla naszych działek 11 MN i 12MN oraz terenu 4MN/U, 10MN i 13MN maksymalna wysokość ma wynosić 10m przy dachu spadzistym. Różnica w wysokościach w odległości szerokości ulicy 20m wynosi 2,4 raza. Dodatkowo działka 12MN/U sąsiaduje bezpośrednio z	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U,		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu

		ul. Spółdzielczą a nie jak tereny 1MN/U i 4MN/U z ulicą 16KDW. Nie mogą współistnieć ze sobą tak różne formy zabudowy. Potwierdzają to również zapisy studium uwarunkowań dla gminy Swarzędz. Zapisy studium dla terenu III.48.M odpowiadający terenom 1MN/U do 12MN/U w proponowanym planie brzmią następująco, zapis na zielono jest cytatem; - III.25.M, III.26.M, III.27.M, III.31.M, III.32.M, III.35.M, III.37.M, III.38.M, III.41.M, III.42.M, III.47.M, III.48.M, III.50.M, III.54.M, III.59.M, III.62.M, III.84.M, III.92.M, III.93.M - dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca: wielorodzinna realizowana wyłącznie w ramach terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych: zabudowa wielorodzinna, jako małe domy mieszkalne typu willa miejska; zachowanie odległości przewidzianych w studium i przepisach prawa odległości od infrastruktury technicznej, preferowane usługi: oświaty, kultury lub komercyjne np. finansowe, handlowe; tereny z istniejącą zabudową mogą wymagać przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji; Porównując studium i plan stwierdzamy, że plan III.A. opracowywany obecnie przez Gminę są niezgodne ze studium. Ponadto wyodrębnienie jednego terenu/właściciela/inwestora powoduje, że cały teren obejmujący plan Garby i Zalasewo, część III. nie będzie spójny. Jedynym rozwiązaniem zachowania ładu urbanistycznego dla tego terenu jest nasza propozycja z dnia 14.01.2021 do planu III, objęcia zabudową wielorodzinną terenu 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN o podobnych parametrach zabudowy. Plan powinien być stanowiony dla całego terenu Garbów i Zalasewa. Nie akceptujemy faworyzowanie jednego terenu/właściciela/inwestora względem innych części gminy. Studium uwarunkowań i kierunków dla terenów obejmujących 1MW/U do 12MW/U przewidywało jako dominującą zabudowę jednorodzinna.		10MW/U, 11MW/U, 12MW/U			wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
--	--	---	--	------------------------------	--	--	-----------------------------------

			Zabudowa wielorodzinna miała być realizowana w formach centrotwórczych z usługami w ramach małych willi miejskich. W projekcie planu dla w/w terenów przewidziano zabudowę tylko wielorodzinną mieszkaniową o bardzo dużej intensywności, nawet do 7 kondygnacji. Ponieważ działki w terenie 11 MN i 12MN, których jesteśmy właścicielami, mają być działkami rezydencjalnymi nie zgadzamy się na takie zapisy planu III.A.					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

III wyłożenie

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21 października 2021 do 22 listopada 2021 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 7 grudnia 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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	10.11.2021 r. (e-mail) 12.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail)		Wnoszę o odrzucenie w całości projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A. Projekt uchwały jest w istotny sposób sprzeczny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz z 2011 roku. Dlatego zgodnie z art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi być odrzucony. Zapis w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz z 2011 roku, w szczegółowych kierunkach i wskaźnikach dla strefy III - Południe, dla terenów oznaczonych symbolem III.48.M. zakłada: - DOMINUJĄCĄ zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,	Obszar planu	Obszar planu		X	Rada Miejska przystąpiła do opracowania miejscowego zagospodarowania przestrzennego, więc Burmistrz nie ma podstaw do odrzucania projektu. Opracowanie jest przygotowane celem przedstawienia Radzie Miejskiej, która podczas sesji glosuje za przyjęciem lub

	10.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 10.11.2021 r. (e-mail) 12.11.2021 r. (e-mail) 16.11.2021 r. (e-mail) 16.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 15.11.2021 r. (e-mail) 16.11.2021 r. (e-mail) 16.11.2021 r. (e-mail) 17.11.2021 r. (e-mail) 17.11.2021 r. (e-mail)		- UZUPEŁNIAJĄCĄ, wielorodzinną, realizowaną wyłącznie w ramach centrotwórczych , z realizacją usług podstawowych. Zabudowę wielorodzinną określono jako MAŁE domy mieszkalne typu willa miejska.					odrzucając zarówno uwagi jak i uchwały. W opracowywanym projekcie dominującą zabudowę na terenie oznaczonym w Studium jako III.48.M stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast jako uzupełniającą wskazano zabudowę wielorodzinną oraz usługi oświaty.				
1.2	18.11.2021 r. (e-mail) 18.11.2021 r. (e-mail) 17.11.2021 r. (e-mail) 18.11.2021 r. (e-mail) 19.11.2021 r. (e-mail) 29.11.2021 r. (e-mail) 29.11.2021 r. (e-mail) 29.11.2021 r. (e-mail) 02.12.2021 r. (e-mail) 07.12.2021 r.		UWAGA DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi: <table><tr><td>Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem</td><td>Propozycja wnioskodawcy</td></tr><tr><td>W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, w rozdziale II, w ustaleniach</td><td>Wnoszę o zmianę: 1MW/U, 4MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj . nie wyżej niż 11,5m (+1 kondygnacja podziemna), przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń 3 kondygnacji</td></tr></table>	Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Propozycja wnioskodawcy	W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, w rozdziale II, w ustaleniach	Wnoszę o zmianę: 1MW/U, 4MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj . nie wyżej niż 11,5m (+1 kondygnacja podziemna), przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń 3 kondygnacji	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowe j wielorodzinne j lub usługowej		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Propozycja wnioskodawcy											
W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, w rozdziale II, w ustaleniach	Wnoszę o zmianę: 1MW/U, 4MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj . nie wyżej niż 11,5m (+1 kondygnacja podziemna), przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń 3 kondygnacji											

	(e-mail)	szczegółowych, w § 3 w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: 1) tereny zabudowy: c) mieszkaniowej WIELORODZINNEJ lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U W § 10 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U ustala się : f) wysokość zabudowy: - dla terenów 3MW/U, 6MW/U: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m, - dla pozostałych terenów: do PIĘCIU kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 17,5 m.	nadziemnych do 14 m, których powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni budynku po obrysie 2MW/U, 5MW/U, 7MW/U, 8MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5m (+1 kondygnacja podziemna) 3MW/U, 6MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5m (+1 kondygnacja podziemna)					
		PRZEDSTAWIENIE PROBLEMU Planowane przedsięwzięcie w przedstawionym zakresie jest sprzeczne z założeniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz. W zapisach Studium dla obszaru objętego projektem, tj. III 48 M jednoznacznie wskazano, że może pojawić się tutaj zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której uzupełnienie						

		może stanowić zabudowa wielorodzinna. Przy czym zabudowa wielorodzinna została w studium zdefiniowana jako małe domy mieszkalne typu willa miejska. Zatem proponowane w projekcie uchwały MPZP wysokie, wielokondygnacyjne zabudowania stoją w sprzeczności z tymi założeniami. Jako mieszkaniec Gminy Swarzędz, wybierając tę gminę, jako obszar do życia kierowałam/em się zapisami zawartymi w dokumentach publikowanych przez Urząd Gminy. Dokumenty te dotyczyły m.in zagospodarowania terenu w najbliższych latach. Obecnie, ze względu na planowane działania, zmierzające do uchwalenia MPZP (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo- część IIIA), w aktualnej wersji, czuję się oszukana/y, ponieważ proponowane w planie ustalenia znacząco odbiegają, w mojej ocenie, od zakładanych w Studium założeń. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27.03.2003 , art. 20 ust. 1 plan miejscowy UCHWAŁA RADA GMINY PO STWIERDZENIU, ŻE NIE NARUSZA ON USTALEŃ STUDIUM. Przyjęcie wadliwego planu i wydanie na jego podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę będzie skutkować w przyszłości unieważnieniem pozwolenia. W takiej sytuacji inwestor może wystąpić do Gminy o odszkodowanie.							
2	25.11.2021 r. (e-mail)	UWAGI DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi: <table><tr><td> Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część </td><td> Propozycja wnioskodawcy Wnoszę o zmianę: • 1MW/U, 4MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m(+ 1 kondygnacja podziemna), </td></tr></table>	Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część	Propozycja wnioskodawcy Wnoszę o zmianę: • 1MW/U, 4MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m(+ 1 kondygnacja podziemna),	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowe j wielorodzinne j lub usługowej		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część	Propozycja wnioskodawcy Wnoszę o zmianę: • 1MW/U, 4MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m(+ 1 kondygnacja podziemna),								

		obrebów Garby i Zalasewo – część III.A., w rozdziale II, w ustaleniach szczegółowych, w § 3 w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: 1) tereny zabudowy: c) mieszkaniowej lub WIELORODZINNEJ lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3 MW/U, 4 MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U W § 10 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U ustala się: f) wysokość zabudowy: - dla terenów 3MW/U, 6MW/U: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m, - dla pozostałych terenów: do PIĘCIU kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 17,5 m.					
		przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń 3 kondygnacji nadziemnych do 14 m, których powierzchnia nie może przekraczać 30 % powierzchni budynku po obrysie 2MW/U, 5MW/U, 7MW/U, 8MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m (+ 1 kondygnacja podziemna) 3MW/U, 6MW/U: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m (+ 1 kondygnacja podziemna)					
		PRZEDSTAWIENIE PROBLEMU Planowane przedsięwzięcie w przedstawionym zakresie jest sprzeczne z założeniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz. W zapisach Studium dla objętego projektem, tj. III 48 M					

			wskazano w rozdziale 3: Punkt 2: Utrzymanie dominującej funkcji rolniczej w podporządkowanych jej funkcji turystycznej oraz wypoczynkowej w północnej części gminy, ze względu na jej przyrodnicze zasoby i walory oraz ograniczenie stopnia urbanizacji tej części gminy. Punkt 7: Zachowanie krajobrazu wsi i małego miasta przez: m.in. ograniczenie form zabudowy oraz wysokości zabudowy.					
3.1	01.12.2021 r. (e-mail) 03.12.2021 r. (e-mail) 03.12.2021 r. (e-mail) 03.12.2021 r. (e-mail) 03.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 07.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 07.12.2021 r. (e-mail) 07.12.2021 r.		UWAGI DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:					
		Lp.	Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Propozycja wnioskodawcy				
		1	W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, w rozdziale II, w ustaleniach szczegółowych, w § 3 w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: 1) tereny zabudowy: a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone	Wnoszę o zmianę: 1. 6MN: Wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej od strony ul. Tuleckiej, wraz z zaplanowaniem ciągu pieszo-rowerowego połączonego z przejściem dla pieszych przez ulicę Tulecką w rejonie skrzyżowania z ul. Akacją.	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowe j jednorodzinne j		X

	(e-mail) 07.12.2021 r. (e-mail)		symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, W § 8 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN: ustala się : a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dla terenu 6MN w formie wolnostojącej					zapisami ww. Uchwały na ul. Tuleckiej przewidziano proponowaną lokalizację ścieżek rowerowych, realizację zieleni ozdobnej, zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych. Nie ma potrzeby wydzielania dodatkowego pasa oraz ciągu pieszo-rowerowego. Ponadto kwestia lokalizacji przejść dla pieszych nie jest ustaleniem planu miejscowego.
3.2		2	W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, w rozdziale II, w ustaleniach szczegółowych, w § 3 w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: 5) tereny komunikacji:	Wnoszę o zmianę: 1. KDWP: wykreślenie z zapisów możliwości lokalizacji parkingów wielopoziomowych oraz zapisów z nimi związanych 2. KDWP: Wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej od strony ul. Tuleckiej, wraz z zaplanowaniem ciągu pieszo-rowerowego łączącego skrzyżowanie ul. Tuleckiej z Akacją w kierunku planowanej szkoły.	KDWP – tereny drogi wewnętrznej - parkingu	KDWP – tereny drogi wewnętrznej - parkingu		X Teren parkingu (z dopuszczeniem lokalizacji parkingu wielopoziomowego) umożliwić ma komfort korzystania z istniejących i planowanych osiedli mieszkaniowych i rozwiązać ewentualny problem miejsc parkingowych. Ulica Tulecka objęta jest

		d) drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony symbolem: KDWP. W § 18 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: KDWP: 1) ustala się: a) lokalizację drogi wewnętrznej - parkingu, naziemnego zewnętrznego, garaży i parkingów, w tym wielopoziomowych, b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej, c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5, d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%, e) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12 m,					miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) – część II (Uchwała Nr XLIX/451/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.11.2013 r.) i oznaczona jako KDG. Zgodnie z zapisami ww. Uchwały na ul. Tuleckiej przewidziano proponowaną lokalizację ścieżek rowerowych, realizację zieleni ozdobnej, zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych. Nie ma potrzeby wydzielania dodatkowego pasa oraz ciągu pieszo-rowerowego. Ponadto kwestia lokalizacji przejść dla pieszych nie jest ustaleniem planu miejscowego.
--	--	---	--	--	--	--	--

3.3		3 W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, w rozdziale II, w ustaleniach szczegółowych, w § 3 w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: 1) tereny zabudowy: d) usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem: Uo; W § 11 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: Uo: 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy usługowej - usług oświaty,	Wnoszę o zmianę: 1. Uo: Wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej od strony ul. Tuleckiej, wraz z zaplanowaniem ciągu pieszo-rowerowego na wysokości planowanej szkoły. 2. Uo: Odsunięcie parceli przeznaczonej pod oświatę od ulicy Tuleckiej, w celu zapewnienia przestrzeni dla zieleni izolacyjnej.	Uo – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty	Uo – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty		X	Ulica Tulecka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) – część II (Uchwała Nr XLIX/451/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.11.2013 r.) i oznaczona jako KDG. Zgodnie z zapisami ww. Uchwały na ul. Tuleckiej przewidziano proponowaną lokalizację ścieżek rowerowych, realizację zieleni ozdobnej, zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych. Nie ma potrzeby wydzielania dodatkowego pasa oraz ciągu pieszo-rowerowego. Ponadto kwestia lokalizacji przejść dla pieszych nie jest ustaleniem
-----	--	---	---	--	--	--	---	---

								planu miejscowego. Zlokalizowanie terenu Uo ul. Tuleckiej zapewnić ma dobrą obsługę komunikacyjną obiektu.
3.4	4	§ 2 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...)	Brak definicji willi miejskiej wymienionej w Studium. Wnoszę o zmianę: Wprowadzenie do uchwały definicji willi miejskiej, zgodnie z zapisami Studium. Proponowany zapis pochodzi z sąsiednich MPZP uchwalonych przez Gminę Swarzędz: Willi miejska - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniami na kondygnacji.	Zapisy planu	Zapisy planu		X	Studium nie zawiera definicji willi miejskiej.
3.5	5	§ 9 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej	Wnoszę o zmianę: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie willi miejskiej.	1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		X	Studium nie zawiera definicji willi miejskiej. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich

		wielorodzinnej;					zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
3.6	6	§ 10 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U: 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, b) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych,	Wnoszę o zmianę: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U: ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie willi miejskiej.	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	X	Studium nie zawiera definicji willi miejskiej. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
3.7	7	§ 11 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: Uo: 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy usługowej - usług oświaty,	Wnoszę o zmianę: Wprowadzenie zapisu o budowie szkoły jako realizowanej w pierwszej kolejności, oraz warunkowanie w związku z powyższym rozpoczęcia realizacji zabudowy mieszkaniowej.	Zapisy planu	Zapisy planu	X	Nie ma możliwości wprowadzenia zapisów warunkowych do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3.8	8	§ 7 Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów o charakterze publicznym, o których mowa w przepisach odrębnych z	Wnoszę o zmianę: Wprowadzenie terenów o charakterze publicznym zgodnie z zapisami Studium:	Zapisy planu	Zapisy planu	X	Zgodnie z § 40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

	zakresu planowania przestrzennego, ze względu na brak ich występowania.	„2.1 Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów oraz podstawowe wskaźniki zabudowy. 2.1.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej (M). (...) - konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętej jednym opracowaniem planistycznym (np. w jednym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), w ilości min. 6,0 m2 na jedną działkę budowlaną; tereny zieleni mogą być: placami zabaw, boiskami sportowymi, skwerami, itp.; - konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w zabudowie wielorodzinnej w minimalnej ilości wynikającej z przepisów prawa;”					technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Ponadto na terenach 1ZI-4ZI dopuszcza się lokalizację placów zabaw.
	PRZEDSTAWIENIE PROBLEMÓW Uwagi LP. 1, 2, 3 dotyczą odpowiedniego zaplanowania dojścia do szkoły dla dzieci idących z obszarów położonych w Garbach po zachodniej stronie ul. Tuleckiej. Zapewnienie bezpiecznego połączenia z istniejącym przejściem dla pieszych w rejonie skrzyżowania Tulecka/Akacyjowa wraz z ciągiem pieszo-rowerowym odizolowanym pasem zieleni od						

ulicy jest niezbędną infrastrukturą w obliczu braku chodników w dalszym przebiegu istniejącej drogi powiatowej oraz ich nieodpowiedniej szerokości w obecnym stanie.

LP. 2: Parkingi wielopoziomowe nie odpowiadają założeniom zapisanym w Studium o zachowaniu krajobrazu wsi:

Rozdział 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Punkt 7) **Zachowanie krajobrazu wsi i małego miasta** przez:

- ograniczenie zrastania (scalania) terenów zabudowy i powstawania zbyt wielkich układów (przestrzenne wyodrębnianie terenów mieszkaniowych w ramach obszaru),

- ograniczenie form zabudowy oraz wysokości zabudowy,

LP. 3: W związku z możliwymi utrudnieniami związanymi z niepewną sytuacją hydrogeologiczną w rejonie narożnika Tulecka/Spółdzielcza należy również odsunąć parcelę przeznaczoną na budowę szkoły oraz zaplanowanie bezpiecznego wyjazdu z ul. Spółdzielczej wraz z zielenią izolacyjną dla szkoły.

Konieczne jest wykonanie kompleksowego badania gruntu w celu określenia skali ryzyka budowlanego.

Zgodnie z ogólnodostępnymi danymi hydrogeologicznymi (<http://geoportal.pgi.gov.pl/>) na obszarze objętym powyższym MPZP nie wykonano żadnych odwiertów, natomiast badania sąsiednich terenów oraz mapa hydrogeologiczna sugerują występowanie wód gruntowych na głębokości od 1 do 2m p.p.t.

Schematyczne ujęcie powyższych uwag na rysunku poniżej.

LP. 4, 5, 6: Zgodnie ze studium, zabudowa wielorodzinna na tym obszarze powinna być realizowana w postaci małych domów – willi miejskich. Brak definicji tego pojęcia w projekcie uchwały otwiera drogę do realizowania dużej zabudowy wielorodzinnej, co jest **SPRZECZNE** z zapisami w Studium.

LP. 7: Budowa osiedla, zanim powstanie szkoła, jeszcze zaostrzy problemy dostępu do szkoły podstawowej dla mieszkańców Garbów, Zalasewa i Kruszewni.

			LP. 8: Dobra przestrzeń mieszkaniowa charakteryzuje się przeplataniem funkcji, mającym na celu zapewnienie mieszkańcom realizowanie codziennego życia oraz rozwój relacji społecznych w miejscu zamieszkania. Zaplanowanie w tym celu terenów o charakterze publicznym o dobrej dostępności dla wszystkich mieszkańców pozwala na stworzenie przestrzeni służącej nie tylko jako tzw. „sypialnie” Poznania. Ponadto miejscowość Garby nadal nie posiada świetlicy, która byłaby miejscem spotkań lokalnych stowarzyszeń i grup.					
			* uwaga zawiera załącznik graficzny					
4.1	30.11.2021 r.		Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania obejmującego, obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo, część III.A. Nie zgadzamy się z zapisami planu. 1. Teren, który obejmuje plan jest terenem pod zabudowę jednorodzinną. Zapisy studium uwarunkowań gminy Swarzędz dla terenu III.48.M odpowiadającego terenom 1MW/U do 8MW/U i 1MN do 5MN w proponowanym planie brzmią następująco, zapis na zielono * jest cytatem; - III.25.M, III.26.M, III.27.M, III.31.M, III.32.M, III.35.M, III.37.M, III.38.M, III.41.M, III.42.M, III.47.M, III.48.M, III.50.M, III.54.M, III.59.M, III.62.M, III.84.M, III.92.M, III.93.M - <i>dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</i> <i>uzupełniająca: wielorodzinna realizowana wyłącznie w ramach terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych: zabudowa wielorodzinna jako małe domy mieszkalne typu willa miejska;</i> <i>zachowanie odległości przewidzianych w studium i przepisach prawa odległości od infrastruktury technicznej,</i> <i>preferowane usługi: oświaty, kultury lub komercyjne np. finansowe, handlowe;</i> <i>tereny z istniejącą zabudową mogą wymagać przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;</i> Porównując studium i plan stwierdzamy, że plan III.A. Opracowywany obecnie przez Gminę jest niezgodne ze studium. W planie dominująca jest zabudowa wielorodzinna a nie jednorodzinna.	Obszar planu	Obszar planu		X	W opracowywanym projekcie dominującą zabudowę na terenie oznaczonym w Studium jako III.48.M stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast jako uzupełniającą wskazano zabudowę wielorodzinną oraz usługi oświaty.
4.2			2. Zapisy planu spowodują kilkakrotnie większe zagęszczenie zabudowy. Wielokrotnie zwiększona w porównaniu z zapisami	Obszar planu	Obszar planu		X	Zapisy Studium zakładały wzrost

		studium ilość mieszkańców spowoduje zakorkowanie układu komunikacyjnego w tej części gminy.					liczby mieszkańców gminy. Natomiast układ komunikacyjny jest rozbudowywany (m. in. projektowana obwodnica Swarzędza).
4.3		3. Plan w tej postaci nie powinien być w ogóle procedowany. Nie zgadzamy się na podzielenie terenu pierwotnego planu III obejmującego Garby i Zalasewo na kilka mniejszych planów. Spowoduje to, że cały teren, nie będzie spójny urbanistycznie. Podział planu preferuje faworyzowanie jednego terenu/właściciela/inwestora względem innych części gminy. <i>* zapis na zielono, dla ułatwienia dalszego kopiowania wykazu</i>	Obszar planu	Obszar planu		X	Procedura planistyczna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzona jest na podstawie Uchwały Nr XXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo, która obejmowała swoim zasięgiem 445 ha w miejscowościach Garby, Zalasewo i Kruszewnia. Dzięki

								podziałowi, a tym samym przyspieszeniu procedury, udało się już uchwalić część zlokalizowaną w rejonie ul. Widokowej i Spółdzielczej w Kruszewni.
5	06.12.2021 r. (e-mail)		W nawiązaniu do uwag zawartych w załączniku złożonych w UMiG Swarzędz w dniu 30.1.2021 wnosimy o wywołanie nowego planu dla całego terenu Garby, Zalasewo, część III., Nr pisma WAU.6721.4.2017-60. Plan, zgodnie z zasadami urbanistyki, powinien obejmować jak największy teren a nie być dzielony na małe mniejsze obręby. Nie zgadzamy się na zabudowę wielorodzinną na terenie przeznaczonym dla zabudowy jednorodzinnej, teren III.48.M w studium. Nie mogą współistnieć w bezpośrednim sąsiedztwie tak różne zabudowy jak zabudowa wielorodzinna 3-5 kondygnacyjna i zabudowa jednorodzinna rezydencjalna. Układ komunikacyjny został przygotowany w studium pod kilkakrotnie mniejszą ilość mieszkańców w porównaniu do proponowanej w planie zabudowa wielorodzinnej. Proponowana w planie zabudowa spowoduje zakorkowania już teraz nieprzejezdnych ulic tej części gminy. * uwaga zawiera załącznik	Obszar planu	Obszar planu		X	Procedura planistyczna miejscowego planu zagospodarowania a przestrzennego prowadzona jest na podstawie Uchwały Nr XXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania a przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo, która obejmowała swoim zasięgiem 445 ha w

								miejsowościach Garby, Zalasewo i Kruszewnia. Dzięki podziałowi, a tym samym przyspieszeniu procedury, udało się już uchwalić część zlokalizowaną w rejonie ul. Widokowej i Spółdzielczej w Kruszewni. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej. Zapisy Studium zakładały wzrost liczby mieszkańców gminy. Natomiast układ komunikacyjny jest rozbudowywany (m. in. projektowana
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								obwodnica Swarzędza).
6.1	06.12.2021 r. (e-mail) 07.12.2021 r. (e-mail)		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu planu miejscowego w miejscowości Kruszewnia, Garby i Zalasewo – część A, zgłaszam następujące uwagi: 1. Wylimitowanie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z planu miejscowego. Wprowadzenie takiej zabudowy jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, co stanowi istotne naruszenie prawa.	Obszar planu	Obszar planu		X	Zgodnie z zapisami Studium, na przedmiotowym terenie możliwa jest realizacja zabudowy wskazanej w planie miejscowym.
6.2			2. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1, wnoszę o: a. Dla terenu 1MW - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy b. Dla terenu 2MW - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy c. Dla terenu 1MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11,5 m d. Dla terenu 2MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej 1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej j wielorodzinne j lub usługowej 1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej j wielorodzinne j		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.

		- zmniejszenie wysokości zabudowy do 11,5 m e. Dla terenu 3MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy f. Dla terenu 4MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11,5 m g. Dla terenu 5MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11,5 m h. Dla terenu 6MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy i. Dla terenu 7MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11,5 m j. Dla terenu 8MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum					
--	--	---	--	--	--	--	--

			50% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11,5 m					
7.1	06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail) 06.12.2021 r. (e-mail)		W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszamy następujące uwagi: 1. Wnioskujemy o zaprojektowanie dla tego terenu budowę domów jedno rodzinnych, bliźniaków, szeregowców, lub domów paro lokalowych typu willa miejska zgodnie z zapisem w studium. Ponieważ wyprowadziliśmy się z centrum Swarzędza na obrzeża do Garb po to żeby korzystać z uroków, i spokoju życia poza centrum i miastem.	Obszar planu	Obszar planu		X	W opracowywanym projekcie dominującą zabudowę na terenie oznaczonym w Studium jako III.48.M stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast jako uzupełniającą wskazano zabudowę wielorodzinną oraz usługi oświaty.
7.2			2. Ponieważ omawiany teren jest na lekkim wzgórzu wnioskujemy o zapis w projekcie zmuszający wykonawcę do budowy kanalizacji deszczowej, oraz zbiorników na wody opadowe/roztopowe, które następnie będzie można wykorzystać do nawodnienia, podlewania itd. Tak jak wspominałem omawiany teren jest na lekkim wzgórzu obawiamy się, że bez szczegółowego zapisu w planie nowi właściciele nie będą w stanie zapanować nad wodami opadowymi, roztopowymi, które będą na nas spływać. Proszę wziąć pod uwagę, że woda ta nie będzie wsiąkać przez zamrożone zimą parkingi wyłożone asfalcem, który na planie ma za zadanie chłoniąć wodę. Przy temperaturze -1 zablokuje się cały plan wchłaniania wody. A w lipcu gdzie są gwałtowne opady deszczu możemy spodziewać się sytuacji podobnej jak często zatopiony przejazd pod torami w nowej wsi przy stacji BP, wszystko popłynie z nowego osiedla drogą 3KDW na ul Kruszewnicką prosto na naszą działkę 21/5.	Obszar planu	Obszar planu		X	W uchwale znajduje się zapis „odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi”. Biorąc powyższe pod uwagę inwestor może odprowadzać wody deszczowe

							do kanalizacji oraz wykonać zbiorniki retencyjne. Plan natomiast nie może narzucić budowy kanalizacji deszczowej przez inwestora.
7.3		3. Wnioskujemy o wykonanie zaprojektowanej od wielu lat kanalizacji w ul Kruszewnickiej.	Obszar planu	Obszar planu		X	Plan może odnosić się tylko do zagadnień planistycznych.
7.4		4. Wnioskujemy o zaplanowanie budżetu i wybudowania nawierzchnia w ulicy Kruszewnickiej, jeżeli ma być ulicą dojazdową do osiedla.	Obszar planu	Obszar planu		X	Plan może odnosić się tylko do zagadnień planistycznych.
7.5		5. Wnioskujemy o jak najszybszy wykup terenu pod drogi obwodnicę, zaplanowanie tych wydatków już na przyszły rok, ponieważ w tej chwili korki w południowej części Swarzędza w kierunku Poznania pochłaniają większość czasu dojazdu do centrum Poznania.	Obszar planu	Obszar planu		X	Plan może odnosić się tylko do zagadnień planistycznych.
7.6		7. Wnioskujemy o zapis w planie związany z miejscami do parkowania aut, który zagwarantuje swobodę parkowania i nie spowoduje pozostawiania aut na ul. Kruszewnickiej, czyli minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny na nowym osiedlu.	Obszar planu	Obszar planu		X	W miejscowym planie przewidziano 1,7 miejsca w zabudowie wielorodzinnej oraz 2 miejsca w zabudowie jednorodzinnej. Dodatkowo na terenie KDWP dopuszczono możliwość usytuowania parkingu wielopoziomowego, który udrożni okoliczne ulice w przypadku braku

								miejsc postojowych. Inwestor natomiast ma obowiązek zapewnić miejsca na własnym terenie.
8.1	09.12.2021 r. 07.12.2021 r. (e-mail)		Działając w imieniu i na rzecz , będącego właścicielem nieruchomości położonej w Zalasewie, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 253/2 (zw. Nieruchomością), która to znajduje się w obrębie oddziaływania projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i obręb Garby i Zalasewo – część III.A, powołując się na udzielone pełnomocnictwo, którego uwierzytelnioną za zgodność oryginałem kopię przedkładałam w załączeniu do niniejszego pisma, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) wnoszę: - uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A (zw. Dalej MPZP) i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Przed wszystkim zgłaszający uwagi kwestionuje: I. Niezgodność założeń zmian w projekcie MPZP z założeniami aktualnego Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz (por. załącznik numer 1 do uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXV/402/2021 z dnia 23 marca 2021 roku, zw. Dalej Studium), w którym to Studium wyraźnie przewidziano, że dla terenu objętego MPZP (III.48.M) przewidziano zabudowę dla funkcji mieszkaniowej, dla której obowiązują także ogólne ustalenia przyjęte w Studium dla terenów mieszkaniowych; zabudowa wielorodzinna miałaby natomiast stanowić funkcję uzupełniającą (tj. jako małe domy mieszkalne typu willa miejska – v. str 40-41 Studium) – co jednak nie znajduje odzwierciedlenia w założeniach MPZP. Studium przewiduje dla oznaczonych w ramach MPZP terenów zabudowę, która charakteryzować się będzie „zabudową mieszkaniową niską, głównie jednorodziną. W sąsiedztwie terenów	Obszar planu	Obszar planu		X	W opracowywanym projekcie dominującą zabudowę na terenie oznaczonym w Studium jako III.48.M stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast jako uzupełniającą wskazano zabudowę wielorodzinną oraz usługi oświaty.

			zainwestowanych, zwłaszcza w sąsiedztwie miasta Swarzędz, zaplanowano większą intensywność zabudowy oraz możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Natomiast przy terenach leśnych i rolnych, a przede wszystkich w sąsiedztwie terenów objętych ochroną, bądź przewidzianych do ochrony, intensywność zabudowy znacznie zmniejszono” - pkt. 2.1.1. opracowania Studium. Zabudowa wielomieszkaniowa o wysokiej intensywności zabudowy znajduje się w pobliskim sąsiedztwie terenów rolnych.					
8.2			II. Określenie przeznaczenia terenów jako zabudowy jednorodzinnej dla nieruchomości gruntowych, oznaczone symbolami w MPZP: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, stanowi swoistą dysproporcję co do warunków nieruchomości gruntowych z którymi sąsiadują a mianowicie: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 1MW, 2MW, oznaczone w MPZP jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej – co pozostaje niezgodne z przepisami dotyczącymi ładunku przestrzennego i spowoduje znaczące zachwianie estetyki przestrzennej. Jak również, uwzględnienie w planowanym obszarze terenów oznaczonych symbolem R (obok terenów m.in. MW/U i MN) z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe – co także wpływa za znaczącą dysproporcję przeznaczenia planowanego terenu oraz jego walorów estetycznych.	Obszar planu	Obszar planu		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
8.3			III. Zaplanowanie lokalizacji terenów oznaczonych w MPZP symbolem Uo tj. jako usług oświatowych oraz MW i MW/U bez uwzględnienia aktualnych warunków przejazdu panujących w obrębie projektowanego obszaru – co niezaprzeczalnie wpłynie na zmniejszenie przepustowości ruchu na drodze, a zatem wpłynie także na wzmożenie ruchu na drogach dojazdowych.	Obszar planu	Obszar planu		X	Planowana i istniejąca obsługa komunikacyjna jest wystarczająca do obsługi terenów wskazanych w planie.
8.4			Mając to na względzie, wnoszę o zmianę MPZP poprzez: 1) zmianę zasad i przeznaczenia terenów określonych w projektowanym MPZP poprzez ujednolicenie dla obszarów oznaczonych symbolem MN jednolitej zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej tj. usunięcie w § 8 pkt 1 lit a tiret pierwsze MPZP;	Zapisy planu dla terenów MN	Zapisy planu dla terenów MN		X	Istniejąca zabudowa na tym terenie oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły wyłącznie

					budynków w układzie wolnostojącym. Projekt planu zakłada wyciszenie zabudowy w kierunku południowym
8.5	2) zmianę zasad i przeznaczenia terenów określonych w projektowanym MPZP jako MW oraz MW/U poprzez ustalenie dla nich przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej tak, jak dla terenów o oznaczeniu MN (z uwzględnieniem wniosku pkt 1 powyżej),	Obszar planu	Obszar planu	X	Studium dopuszcza na tym terenie realizację zabudowy wielorodzinnej poprzez dopuszczenie na tym obszarze punktu centrotwórczego.
8.6	3) w przypadku braku uwzględnienia wniosku dotyczącego zmiany zasad i przeznaczenia terenów określonych w projektowanym MPZP jako MW oraz MW/U: a) zmianę wysokości zabudowy poprzez ustalenie jej wysokości: - dla terenów 3MW/U, 6MW/U: do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. nie wyżej niż 9m, - dla terenów pozostałych: do czterech kondygnacji naziemnych;	Obszar planu	Obszar planu	X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
8.7	b) ustalenie dla 1MN-6MN w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchni działki nie mniejszą niż 800m ² dla zabudowy wolnostojącej oraz 600m ² dla zabudowy bliźniaczej – oraz dla nieruchomości gruntowych otaczających zabudowę wielomieszkaniową (także co do dalszych planów zagospodarowania przestrzennego w ramach części III. MPZP);	Obszar planu	Obszar planu	X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
8.8	c) dopuszczenie dla obszarów 1MN-6MN zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej, jak również z dopuszczeniem dla tych terenów zabudowy szeregowej (także co do dalszych planów zagospodarowania w ramach części III. MPZP)	Obszar planu	Obszar planu	X	Istniejąca zabudowa na tym terenie oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły

								wyłącznie budynków w układzie wolnostojącym. Projekt planu zakłada wyciszenie zabudowy w kierunku południowym.
8.9			4) zmianę planu w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami R poprzez usunięcie dopuszczenia lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą – w tym przede wszystkim płyt obornikowych. * uwaga zawiera uzasadnienie	R – teren rolniczy	R – teren rolniczy		X	Brak jest podstaw do ograniczania działalności rolniczej na wskazanym terenie.
9.1	07.12.2021 r. (e-mail)		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu planu miejscowego w miejscowości Kruszewnia, Garby i Zalasewo – część A, zgłaszam następujące uwagi: 1. Wyliminowanie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z planu miejscowego. Wprowadzenie takiej zabudowy jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, co stanowi istotne naruszenie prawa.	Obszar planu	Obszar planu		X	Zgodnie z zapisami Studium, na przedmiotowym terenie możliwa jest realizacja zabudowy wskazanej w planie miejscowym.
9.2			2. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1, wnoszę o: a. Dla terenu 1MW - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy b. Dla terenu 2MW - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy c. Dla terenu 1MW/U	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej 1MW, 2MW – tereny	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej j wielorodzinnej lub usługowej		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.

		- zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11 m d. Dla terenu 2MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11 m e. Dla terenu 3MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy f. Dla terenu 4MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11 m g. Dla terenu 5MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11 m h. Dla terenu 6MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25%	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej			
--	--	--	---------------------------------------	---	--	--	--

		- zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy i. Dla terenu 7MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11 m j. Dla terenu 8MW/U - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 60% - dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy - zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - zmniejszenie wysokości zabudowy do 11 m					
9.3		3. wyznaczenie terenu sportu i rekreacji wewnątrz projektowanego osiedla. Projektowanie placu zabaw na terenie ZI, który jest na obrzeżu osiedla w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zbiorczej, nie jest dobrym rozwiązaniem.	1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI – tereny zieleni izolacyjnej	1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI – tereny zieleni izolacyjnej		X	Zgodnie z § 40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych,

								przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
10.1	07.12.2021 r. (e-mail) 07.12.2021 r. (e-mail)		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu planu miejscowego w miejscowości Kruszewnia, Garby i Zalasewo – część A, zgłaszam następujące uwagi: 1. Zmiana zaproponowanej w planie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, co stanowi istotne naruszenie prawa.	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej j lub usługowej		X	Zgodnie z zapisami Studium, na przedmiotowym terenie możliwa jest realizacja zabudowy wskazanej w planie miejscowym.
10.2			2. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 1MW, wnoszę o: a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy		1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
10.3			3. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 2MW, wnoszę o: a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy		1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej j wielorodzinnej		X	
10.4			4. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 1MW/U, wnoszę o				X	

		a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 55% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy d. zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych e. zmniejszenie wysokości zabudowy do 12 m		
10. 5		5. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 2MW/U, wnoszę o a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy d. zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych e. zmniejszenie wysokości zabudowy do 12 m		X
10. 6		6. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 3MW/U, wnoszę o a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 35% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 45% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy		X
10. 7		7. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 4MW/U, wnoszę o a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy d. zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych e. zmniejszenie wysokości zabudowy do 11 m		X
10. 8		8. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 5MW/U, wnoszę o a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy d. zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji		X

			nadziemnych e. zmniejszenie wysokości zabudowy do 11,5 m					
10. 9			9. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 6MW/U, wnoszę o a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy				X	
10. 10			10. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 7MW/U, wnoszę o a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 50% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy d. zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych e. zmniejszenie wysokości zabudowy do 11 m				X	
10. 11			11. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w punkcie 1 dla terenu 8MW/U, wnoszę o a. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 25% b. zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum 55% c. dostosowanie intensywności zabudowy stosownie do zmienionego parametru powierzchni zabudowy d. zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych e. zmniejszenie wysokości zabudowy do 11,5 m.				X	
11	07.12.2021 r. (e-mail)		Do wyłożonego do publicznego wglądu planu miejscowego w miejscowości Kruszwonia, Garby i Zalasewo – część A, zgłaszam następujące uwagi: Czy projektowanie tak intensywnej i wysokiej zabudowy w miejscu, gdzie w okolicy przeważają tereny rolnicze, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa zagrodowa, jest poprawne? Studium dopuszcza na tym terenie zabudowę, wobec czego nie wnioskuję o całkowitą rezygnację z niej, lecz o zmniejszenie jej powierzchni zabudowy do maksymalnie 30%, utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45-50%, zrównanie wysokości zabudowy z zabudową okoliczną, czyli max 9-10 m. Nie wyobrażam sobie, że nagle, wśród terenów otwartych i niewysokiej zabudowy, powstanie osiedle wysokie nawet na 17 m.	Obszar planu	Obszar planu		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.

			Myszę, że nie bez powodu pokazują nam państwa projekt na zajęciach jako przykład „jak nie projektować przestrzeni”.					
12.1	07.12.2021 r. (e-mail)		Zgłaszam uwagi do wyłożonego planu do publicznego wglądu: 1. Zmniejszenie intensywności zabudowy poprzez zmniejszenie powierzchni zabudowy wszystkich terenów, które w projekcie mają procent zabudowy powyżej 35% do wartości 35%.	Obszar planu	Obszar planu		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
12.2			2. Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej wszystkich terenów, które mają mniejszy procent niż 50% do wartości 50%.				X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
12.3			3. Rezygnację z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.				X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz dopuszcza na tym terenie realizację zabudowy wielorodzinnej w ramach terenów centrotwórczych
12.4			4. Zachowanie wiejskiego charakteru miejscowości i nie pogłębianie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.				X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz dopuszcza na tym terenie realizację zabudowy wielorodzinnej w ramach terenów centrotwórczych
12.5			5. Dostosowanie wysokości zabudowy wszystkich terenów do maksymalnie 9-11 m.				X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla

								rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
12.6			6. Dla terenów rolniczych określenie maksymalnej wysokości obiektów niekubaturowych, jakie mogą być lokalizowane na tych terenach – do 3 m.				X	Brak jest podstaw do ograniczania działalności rolniczej na wskazanym terenie.
13.1	07.12.2021 r. (e-mail) 07.12.2021 r. (e-mail)		Zgłaszam następujące uwagi do wyżej wymienionego projektu planu: 1. Zmianę terenu 1MW na MN	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej 1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej j wielorodzinnej lub usługowej 1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej j wielorodzinnej		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz dopuszcza na tym terenie realizację zabudowy wielorodzinnej w ramach terenów centrotwórczych.
13.2			2. Zmianę terenu 2MW na MN				X	
13.3			3. Zmianę terenu 1MW/U na MN				X	
13.4			4. W przypadku nieuwzględnienia punktu 3. Zmianę terenu 1MW/U na MN/U				X	
13.5			5. Zmianę terenu 2MW/U na MN				X	
13.6			6. W przypadku nieuwzględnienia punktu 5. Zmianę terenu 2MW/U na MN/U				X	
13.7			7. Zmianę terenu 3MW/U na MN				X	
13.8			8. W przypadku nieuwzględnienia punktu 7. Zmianę terenu 3MW/U na MN/U				X	
13.9			9. Zmianę terenu 4MW/U na MN				X	
13.10			10. W przypadku nieuwzględnienia punktu 9. Zmianę terenu 4MW/U na MN/U				X	
13.11			11. Zmianę terenu 5MW/U na MN				X	
13.12			12. W przypadku nieuwzględnienia punktu 11. Zmianę terenu 5MW/U na MN/U				X	
13.13			13. Zmianę terenu 6MW/U na MN				X	

13. 14		14. W przypadku nieuwzględnienia punktu 13. Zmianę terenu 6MW/U na MN/U				X	
13. 15		15. Zmianę terenu 7MW/U na MN				X	
13. 16		16. W przypadku nieuwzględnienia punktu 14. Zmianę terenu 7MW/U na MN/U				X	
13. 17		17. Zmianę terenu 8MW/U na MN				X	
13. 18		18. W przypadku nieuwzględnienia punktu 17. Zmianę terenu 8MW/U na MN/U				X	
13. 19		19. Nieuwzględnienie powyższych uwag wiąże się z niezachowaniem zgodności ze studium, w związku z czym wnoszę o zachowanie zgodności ze studium.				X	
14. 1	06.12.2021 r. (e-mail)	1/ W Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz z 23.11.2011 zał. 1 określone jest że zabudowa wielorodzinna w Zalasewie realizowana będzie jako małe domki mieszkalne typu willa miejska.	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowe j wielorodzinne j lub usługowej		X	Brak definicji willi miejskiej w Studium.
14. 2		2/ W Tomie II – Kierunki – jest zalecenie ograniczenia zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz zalecenie żeby dla ochrony zabudowy mieszkaniowej głównie przed hałasem należy przewidzieć pasy zieleni lub ekrany akustyczne.				X	Ulica Tulecka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) – część II (Uchwała Nr XLIX/451/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.11.2013 r.) i oznaczona jako KDG. Zgodnie z zapisami ww. Uchwały na ul. Tuleckiej

								przewidziano proponowaną lokalizację ścieżek rowerowych, realizację zieleni ozdobnej, zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych. Nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowej ochrony w opracowywanym planie.
14.3		3/ Tereny oznaczone jako 1MW/U do 8MW/U sugerujemy żeby budynki wielorodzinne określić wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych tj, nie wyżej niż 10 m.			X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych		
14.4		4/ Lokalizacja budynków wielorodzinnych powoduje radykalne zwiększenie natężenie ruchu i hałasu. Wybudowanie tak wysokich budynków w sąsiedztwie działek rezydencjalnych narusza kontynuację funkcji i formy działek z nią sąsiadujących, a co za tym idzie – narusza ład przestrzenny. W związku z powyższym, że przy ul. Spółdzielczej w Zalasewie planowana jest zabudowa wielorodzinna, traci sens na terenach 10MN, 11MN, 12MN i 13MN ulokowanie działek rezydencjalnych. W takim razie dla tak intensywnej zabudowy naprzeciw w/w działek proponujemy określenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu 10MN, 11MN, 12MN, 13MN: 40% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki, nowo wydzielone działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m² i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej. Planowana inwestycja będzie miała zauważalny wpływ na kształtowanie przestrzeni, będzie w sposób stały oddziaływać			X	Brak w projekcie planu terenów 10-13MN i wskazanych zapisów.		

			wizualnie na krajobraz więc połączenie zabudowy rezydencjalnej z wysoką zabudową wielorodzinną narusza drastycznie ład przestrzenny w tym gabaryty i formę architektoniczną planowanych obiektów budowlanych.														
15.1	17.12.2021 (e-mail)		W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:														
			<table><tr><th>Lp.</th><th>Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem</th><th>Propozycja wnioskodawcy</th></tr><tr><td>4</td><td>§ 2 Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...)</td><td>Brak definicji willi miejskiej wymienionej w Studium. Wnoszę o zmianę: Wprowadzenie do uchwały definicji willi miejskiej, zgodnie z zapisami Studium. Proponowany zapis pochodzi z sąsiednich MPZP uchwalonych przez Gminę Swarzędz: Willi miejska - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniem na kondygnacji.</td></tr><tr><td>5</td><td>§ 9 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy</td><td>Wnoszę o zmianę: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie willi miejskiej.</td></tr></table>	Lp.	Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Propozycja wnioskodawcy	4	§ 2 Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...)	Brak definicji willi miejskiej wymienionej w Studium. Wnoszę o zmianę: Wprowadzenie do uchwały definicji willi miejskiej , zgodnie z zapisami Studium. Proponowany zapis pochodzi z sąsiednich MPZP uchwalonych przez Gminę Swarzędz: Willi miejska - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniem na kondygnacji.	5	§ 9 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW , 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy	Wnoszę o zmianę: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie willi miejskiej .	Zapisy planu	Zapisy planu		X	Studium nie zawiera definicji willi miejskiej.
Lp.	Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Propozycja wnioskodawcy															
4	§ 2 Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...)	Brak definicji willi miejskiej wymienionej w Studium. Wnoszę o zmianę: Wprowadzenie do uchwały definicji willi miejskiej , zgodnie z zapisami Studium. Proponowany zapis pochodzi z sąsiednich MPZP uchwalonych przez Gminę Swarzędz: Willi miejska - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniem na kondygnacji.															
5	§ 9 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW , 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy	Wnoszę o zmianę: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie willi miejskiej .															
15.2				1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		X	Studium nie zawiera definicji willi miejskiej. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma									

		mieszkaniowej wielorodzinnej;					na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
15.3	6	§ 10 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U : 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, b) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych,	Wnoszę o zmianę: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U : ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie willi miejskiej .	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	X	Studium nie zawiera definicji willi miejskiej. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
15.4	7	§ 10 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U : 1) ustala się:	Wnoszę o rozszerzenie zapisów w punkcie 1 o podpunkt k. Treść podpunktu k) „w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowych na wymienionych terenach ustala się konieczność wykonania nasadzeń drzew w ilości nie mniejszej niż 0,5 drzewa na każdy wybudowany lokal mieszkalny. Wykonane nasadzenia muszą	Zapisy planu	Zapisy planu	X	Na terenie objętym planem wyznaczono zarówno tereny zieleni izolacyjnej jak i powierzchnie biologicznie czynną, która umożliwia wykonanie ewentualnych nasadzeń.

					znajdować się w obszarze danego terenu w formie dowolnej (enklawy zieleni, architektura uzupełniająca wzdłuż chodników/parkingów) ”					
15.5			8	§ 11 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: Uo : 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy usługowej - usług oświaty,	Wnoszę o zmianę: Wprowadzenie zapisu o budowie szkoły jako realizowanej w pierwszej kolejności , oraz warunkowanie w związku z powyższym rozpoczęcia realizacji zabudowy mieszkaniowej.	Zapisy planu	Zapisy planu		X	Nie ma możliwości wprowadzenia zapisów warunkowych do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
16.1	07.12.2021 r. (e-mail)		UWAGI DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:							
			Lp.	Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Propozycja wnioskodawcy					
			1	W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, w rozdziale II, w	Wnoszę o zmianę: 1. 6MN: Wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej od strony ul. Tuleckiej, wraz z zaplanowaniem ciągu pieszo-rowerowego połączonego z przejściem dla pieszych przez ulicę Tulecką w rejonie	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Ulica Tulecka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i

		ustaleniach szczegółowych, w § 3 w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: 1) tereny zabudowy: a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, W § 8 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN: ustala się : a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dla terenu 6MN w formie wolnostojącej	skrzyżowania z ul. Akacjową.			część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) – część II (Uchwała Nr XLIX/451/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.11.2013 r.) i oznaczona jako KDG. Zgodnie z zapisami ww. Uchwały na ul. Tuleckiej przewidziano proponowaną lokalizację ścieżek rowerowych, realizację zieleni ozdobnej, zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych. Nie ma potrzeby wydzielania dodatkowego pasa oraz ciągu pieszorowerowego. Ponadto kwestia lokalizacji przejść dla pieszych nie jest ustaleniem planu miejscowego.2. Teren parkingu (z dopuszczeniem lokalizacji parkingu wielpoziomowego) umożliwić ma komfort
--	--	--	-------------------------------------	--	--	--

								korzystania z istniejących i planowanych osiedli mieszkaniowych i rozwiązać ewentualny problem miejsc parkingowych.
16.2	2	W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszeźnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, w rozdziale II, w ustaleniach szczegółowych, w § 3 w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: 5) tereny komunikacji: d) drogi wewnętrznej - parking, oznaczony symbolem: KDWP. W § 18 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: KDWP: 1) ustala się:	Wnoszę o zmianę: 1. KDWP: wykreślenie z zapisów możliwości lokalizacji parkingów wielopoziomowych oraz zapisów z nimi związanych 2. KDWP: Wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej od strony ul. Tuleckiej, wraz z zaplanowaniem ciągu pieszo-rowerowego łączącego skrzyżowanie ul. Tuleckiej z Akacją w kierunku planowanej szkoły.	KDWP – tereny drogi wewnętrznej - parkingu	KDWP – tereny drogi wewnętrznej - parkingu		X	Ulica Tulecka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) – część II (Uchwała Nr XLIX/451/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.11.2013 r.) i oznaczona jako KDG. Zgodnie z zapisami ww. Uchwały na ul. Tuleckiej przewidziano proponowaną lokalizację ścieżek rowerowych, realizację zieleni ozdobnej, zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych. Nie ma potrzeby

		a) lokalizację drogi wewnętrznej - parkingu, naziemnego zewnętrznego, garaży i parkingów, w tym wielopoziomowych, b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej, c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5, d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%, e) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12 m,						wydzielania dodatkowego pasa oraz ciągu pieszo-rowerowego. Ponadto kwestia lokalizacji przejść dla pieszych nie jest ustaleniem planu miejscowego.
16.3	3	W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, w rozdziale II, w ustaleniach szczegółowych, w § 3 w zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:	Wnoszę o zmianę: 1. Uo: Wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej od strony ul. Tuleckiej, wraz z zaplanowaniem ciągu pieszo-rowerowego na wysokości planowanej szkoły. 2. Uo: Odsunięcie parceli przeznaczonej pod oświatę od ulicy Tuleckiej, w celu zapewnienia przestrzeni dla zieleni izolacyjnej.	Uo – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty	Uo – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty		X	Ulica Tulecka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) – część II (Uchwała Nr XLIX/451/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.11.2013 r.) i

		1) tereny zabudowy: d) usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem: Uo; W § 11 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: Uo; 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy usługowej - usług oświaty,					oznaczona jako KDG. Zgodnie z zapisami ww. Uchwały na ul. Tuleckiej przewidziano proponowaną lokalizację ścieżek rowerowych, realizację zieleni ozdobnej, zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych. Nie ma potrzeby wydzielania dodatkowego pasa oraz ciągu pieszo-rowerowego. Ponadto kwestia lokalizacji przejść dla pieszych nie jest ustaleniem planu miejscowego. Zlokalizowanie terenu Uo ul. Tuleckiej zapewnić ma dobrą obsługę komunikacyjną obiektu.
16. 4	4	§ 2 Ile kroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...)	Brak definicji willi miejskiej wymienionej w Studium. Wnoszę o zmianę:	Zapisy planu	Zapisy planu	X	Studium nie zawiera definicji willi miejskiej.

			Wprowadzenie do uchwały definicji willi miejskiej, zgodnie z zapisami Studium. Proponowany zapis pochodzi z sąsiednich MPZP uchwalonych przez Gminę Swarzędz: Willi miejska - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniami na kondygnacji.					
16.5	5	§ 9 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;	Wnoszę o zmianę: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskiej.	1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		X	Studium nie zawiera definicji willi miejskiej. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
16.6	6	§ 10 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych	Wnoszę o zmianę: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U: ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny		X	Studium nie zawiera definicji willi miejskiej. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań

		symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U : 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, b) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych,	wielorodzinnej wyłącznie w formie willi miejskiej.	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej		przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
16.7	7	§ 11 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: Uo : 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy usługowej - usług oświaty,	Wnoszę o zmianę: Wprowadzenie zapisu o budowie szkoły jako realizowanej w pierwszej kolejności , oraz warunkowanie w związku z powyższym rozpoczęcia realizacji zabudowy mieszkaniowej.	Zapisy planu	Zapisy planu	X	Nie ma możliwości wprowadzenia zapisów warunkowych do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
16.8	8	§ 7 Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów o charakterze publicznym , o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania przestrzennego, ze względu na brak ich występowania.	Wnoszę o zmianę: Wprowadzenie terenów o charakterze publicznym zgodnie z zapisami Studium: „2.1 Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów oraz podstawowe wskaźniki zabudowy. 2.1.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej (M).	Zapisy planu	Zapisy planu	X	Zgodnie z § 40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zespole budynków

		(...) - konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętej jednym opracowaniem planistycznym (np. w jednym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), w ilości min. 6,0 m² na jedną działkę budowlaną; tereny zieleni mogą być: placami zabaw, boiskami sportowymi, skwerami, itp.; - konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w zabudowie wielorodzinnej w minimalnej ilości wynikającej z przepisów prawa;”					wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Ponadto na terenach 1ZI-4ZI dopuszcza się lokalizację placów zabaw.
		PRZEDSTAWIENIE PROBLEMÓW Uwagi LP. 1, 2, 3 dotyczą odpowiedniego zaplanowania dojścia do szkoły dla dzieci idących z obszarów położonych w Garbach po zachodniej stronie ul. Tuleckiej. Zapewnienie bezpiecznego połączenia z istniejącym przejściem dla pieszych w rejonie skrzyżowania Tulecka/Akacjowa wraz z ciągiem pieszo-rowerowym odizolowanym pasem zieleni od ulicy jest niezbędną infrastrukturą w obliczu braku chodników w dalszym przebiegu istniejącej drogi powiatowej oraz ich nieodpowiedniej szerokości w obecnym stanie. LP. 2: Parkingi wielopoziomowe nie odpowiadają założeniom zapisanym w Studium o zachowaniu krajobrazu wsi: <u>Rozdział 3.</u> Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i					

		uzdrowisk. <u>Punkt 7) Zachowanie krajobrazu wsi i małego miasta przez:</u> - ograniczenie zrastania (scalania) terenów zabudowy i powstawania zbyt wielkich układów (przestrzenne wyodrębnianie terenów mieszkaniowych w ramach obszaru), - <u>ograniczenie form zabudowy</u> oraz wysokości zabudowy, LP. 3: W związku z możliwymi utrudnieniami związanymi z niepewną sytuacją hydrogeologiczną w rejonie narożnika Tulecka/Spółdzielcza należy również odsunąć parcelę przeznaczoną na budowę szkoły oraz zaplanowanie bezpiecznego wyjazdu z ul. Spółdzielczej wraz z zielenią izolacyjną dla szkoły. <u>Konieczne jest wykonanie kompleksowego badania gruntu w celu określenia skali ryzyka budowlanego.</u> Zgodnie z ogólnodostępnymi danymi hydrogeologicznymi (http://geoportal.pgi.gov.pl/) na obszarze objętym powyższym MPZP nie wykonano żadnych odwiertów, natomiast badania sąsiednich terenów oraz mapa hydrogeologiczna sugerują występowanie wód gruntowych na głębokości od 1 do 2m p.p.t. <u>Schematyczne ujęcie powyższych uwag na rysunku poniżej.</u> LP. 4, 5, 6: Zgodnie ze studium, zabudowa wielorodzinna na tym obszarze powinna być realizowana w postaci małych domów – willi miejskich. Brak definicji tego pojęcia w projekcie uchwały otwiera drogę do realizowania dużej zabudowy wielorodzinnej, co jest SPRZECZNE z zapisami w Studium. LP. 7: Budowa osiedla, zanim powstanie szkoła, jeszcze zaostrzy problemy dostępu do szkoły podstawowej dla mieszkańców Garbów, Zalasewa i Kruszewni. LP. 8: Dobra przestrzeń mieszkaniowa charakteryzuje się przeplataniem funkcji, mającym na celu zapewnienie mieszkańcom realizowanie codziennego życia oraz rozwój relacji społecznych w miejscu zamieszkania. Zaplanowanie w tym celu terenów o charakterze publicznym o dobrej dostępności dla wszystkich mieszkańców pozwala na stworzenie przestrzeni służącej nie tylko jako tzw. „sypialnie” Poznania. Ponadto miejscowość Garby nadal nie posiada świetlicy, która				
--	--	---	--	--	--	--

			byłaby miejscem spotkań lokalnych stowarzyszeń i grup. Poniżej przedstawiam analizę porównawczą sąsiednich planów miejscowych oraz możliwe do osiągnięcia na podstawie przedstawionego projektu planu współczynniki powierzchniowe przemawiające za koniecznością korekty projektu uchwały. * uwaga zawiera załącznik graficzny oraz analizę porównawczą					
17.1	07.12.2021 07.12.2021 (e-mail)		Działając w imieniu moich Mandatów (pełnomocnictwa w załączeniu), stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm., dalej zwany: u.p.z.p.), po zapoznaniu się z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obręb Kruszwonia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A. (dalej zwany: projekt m.p.z.p. lub m.p.z.p.) zgłaszam uwagi do ww. projektu planu i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie m.p.z.p. w sposób jak poniżej. Treść uwag: I. W § 2 pkt 6 projektu m.p.z.p., należy zmienić definicję intensywności zabudowy, w ten sposób, że zamiast: „powierzchnia całkowita zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej”, należy zamieścić zapis: „powierzchnia całkowita zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej”.	Zapisy planu	Zapisy planu		X	Definicje/pojęcia niezdefiniowane w przepisach są zamieszczane i regulowane w planie miejscowym.
17.2			II. W § 3 pkt 1 c projektu m.p.z.p. zamiast: „1) tereny zabudowy: (...) c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U,” należy zamieścić zapis: „1) tereny zabudowy: (...) c) mieszkaniowej wyłącznie wielorodzinnej w formie willi miejsiej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW,”	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowe		X	Dopuszczenie zabudowy usługowej w parterze budynków wielorodzinnych jest rozwiązaniem praktycznym dla zamieszkujących je osób. W parterach mogą być

		a w konsekwencji zastąpić oznaczenia „MW/U” w całym projekcie m.p.z.p. Oznaczeniem „MW” w: - § 5 ust. 1 pkt 1 b, c; - § 5 ust. 2 pkt 2; - § 10 zdanie pierwsze oraz pkt 1 c, d, f oraz pkt 2 e.	lub usługowej	wielorodzinne j lub usługowej			zlokalizowane podstawowe usługi takie jak: sklep spożywczy czy przychodnia.
17. 3		III. Wnoszę o dodanie w projekcie m.p.z.p. Następującej definicji pojęcia willi miejskiej, zgodnego z zapisami Studium: „Willi miejska – należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniami na kondygnacji.”	Zapisy planu	Zapisy planu		X	W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz brak jest definicji willi miejskiej.
17. 4		IV. Zamiast zapisu § 9 w projekcie m.p.z.p.: „§ 9 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania tereny dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, należy zamieścić zapis: „§ 9 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW ustala się: 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie willi miejskiej”.	1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowe j wielorodzinne j		X	W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz brak jest definicji willi miejskiej.
17. 5		V. Zamiast zapisu § 10 projektu m.p.z.p.: „§ 10 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U: 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, b) w przypadku lokalizacji usług – lokalizację usług nieuciążliwych (...)”, należy zamieścić zapis: „W § 10 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW: 1) ustala się: a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie willi miejskiej”, przy jednoczesnym usunięciu zapisu o lokalizacji usług	1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 7MW/U, 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowe j wielorodzinne j lub usługowej		X	Dopuszczenie zabudowy usługowej w parterze budynków wielorodzinnych jest rozwiązaniem praktycznym dla zamieszkujących je osób. W parterach mogą być zlokalizowane podstawowe usługi takie jak: sklep spożywczy czy przychodnia.

		nieuciążliwych zawartego w pkt 1 b i 2 a w konsekwencji: usunięcie definicji usług nieuciążliwych z § 2 pkt 10 jako w ogóle nie mających wystąpić w m.p.z.p.					
17. 6		VI. Zamiast zapisu: § 10 lit. f projektu m.p.z.p.: „wysokość zabudowy: • dla terenów 3MW/U, 6MW/U: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m, • dla pozostałych terenów: do pięciu kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 17,5 m,”; należy zamieścić zapis: „wysokość zabudowy: • dla terenów 3MW, 6MW: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m, • dla pozostałych terenów: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12 m”.	3MW/U, 6MW/U, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	3MW/U, 6MW/U, tereny zabudowy mieszkaniowe j wielorodzinne j lub usługowej		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
17. 7		VII. Dodatkowo, wnoszę o: wydzielenie na terenie 6MN pasa zieleni izolacyjnej od strony ul. Tuleckiej, wraz z zaplanowaniem ciągu pieszo-rowerowego połączonego z przejściem dla pieszych przez ulicę Tulecką w rejonie skrzyżowania z ul. Akacjową.	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowe j jednorodzinne j		X	Ulica Tulecka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) – część II (Uchwała Nr XLIX/451/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.11.2013 r.) i oznaczona jako KDG. Zgodnie z zapisami ww. Uchwały na ul. Tuleckiej przewidziano proponowaną lokalizację ścieżek

						rowerowych, realizację zieleni ozdobnej, zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych. Nie ma potrzeby wydzielania dodatkowego pasa oraz ciągu pieszo-rowerowego.
17.8		VIII. W § 18 projektu m.p.z.p.: „w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: KDWP: 1) ustala się: a) lokalizację drogi wewnętrznej – parkingu, naziemnego zewnętrznego, garaży i parkingów, w tym wielopoziomowych (...).” Wnoszę o wykreślenie zapisu dotyczącego możliwości lokalizacji parkingów wielopoziomowych oraz zawarcie zapisu: „zakazuje się lokalizacji parkingów wielopoziomowych”.	KDWP – tereny drogi wewnętrznej - parkingu	KDWP – tereny drogi wewnętrznej - parkingu	X	Teren parkingu (z dopuszczeniem lokalizacji parkingu wielopoziomowego) umożliwić ma komfort korzystania z istniejących i planowanych osiedli mieszkaniowych i rozwiązać ewentualny problem miejsc parkingowych.
17.9		IX. Wnoszę o zmianę obszaru zabudowy dla terenu 6MN z uwagi na fakt, iż teren 6MN został zbyt szeroko wyznaczony i obejmuje on także tereny rolne (według oznaczenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz – Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r., dalej: Studium). Na tej części zatem przeznaczenie terenu w m.p.z.p. Jest całkowicie różne od przeznaczenia w Studium i z nim niezgodne. Wnoszę więc o zmianę obszaru 6MN, tak aby nie pokrywał się on z terenami, które w Studium zostały oznaczone jako rolne. * uwagi zawierają uzasadnienie	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	Wyznaczenie terenu w ten sposób jest zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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

§ 1.

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, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Swarzędz 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 Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu - w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/523/2022
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 31 stycznia 2022 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz.741
ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 37 ha, stanowiących w większości tereny rolnicze. Obszar na południu stanowi teren zabudowany.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenie oznaczonym symbolem:

- III.48.M - tereny zabudowy mieszkaniowej.
- R - tereny rolnicze
- KG - istniejące drogi główne,
- KG - projektowane drogi główne
- KZ - istniejące drogi zbiorcze

Ponadto na terenie objętym planem znajduje się postulowana lokalizacja terenów centrowczych z realizacją usług podstawowych w strefie południowej.

4. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

5. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A,

- „Prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 16 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19 maja 2017 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 12 listopada 2020 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 3 grudnia 2020 r. do 5 stycznia 2021 r., dyskusją publiczną w dniu 9 grudnia 2020 r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 19 stycznia 2021 r. Wyłożenie to dotyczyło planu przed podziałem na część III.A i III.B.

c) dokonano podziału na część III.A i III.B, a następnie ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 11 marca 2021 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 25 marca 2021 r. do 23 kwietnia 2021., dyskusją publiczną w dniu 12 kwietnia 2021 r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 10 maja 2021 r.

d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 14 października 2021 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 21 października 2021 r. do 22 listopada 2021 r., dyskusją publiczną w dniu 15 listopada 2021 r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 07 grudnia 2021 r.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo, w ustawowym terminie wpłynęły pisma od instytucji, ponadto zostały złożone wnioski od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w zakresie procedowanej części III.A.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla stanowisk archeologicznych ustalono w projekcie planu miejscowego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu

lepszego obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej. Wprowadzono również teren zabudowy usługowej – usług oświaty.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III, wynikało z uwagi na podjęcie czynności zmierzających do procedowania nad projektem planu według najnowszych przepisów prawa, które wielokrotnie uległy zmianie w trakcie procedury planistycznej do której przystąpiono na podstawie dotychczasowej Uchwały Nr LXIII/387/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo, która w późniejszym okresie ulegała zmianom. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą nowa zabudowa może powstawać na podstawie wydanych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzjach o warunkach zabudowy. Zaznaczyć należy, że Burmistrz nie może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku spełnienia przez wnioskodawcę niezbędnych, wynikających z cytowanej powyżej ustawy warunków. Taki sposób zagospodarowania znacznego obszaru gminy wpływa niekorzystnie na ład przestrzenny, a także może być niezgodny z kierunkami zagospodarowania gminy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje w znacznej części tereny jeszcze niezainwestowane, wprowadza funkcje mające swoje odzwierciedlenie w istniejącym zagospodarowaniu.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów może przynieść finansowe korzyści w przestrzeni czasowej, ale równocześnie spowoduje obciążenie finansowe przy realizacji zadań publicznych. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

12. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.A, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

14.W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych było uzasadnione.