

**UCHWAŁA NR XXXII/311/2017
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 24 stycznia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XV/148/2015 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 października 2015 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie na obszarze planu;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie na obszarze planu;
- 3) 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie na obszarze planu;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 2.

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo - literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, określającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynki od linii rozgraniczającej drogę lub tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, na której nakazuje się sytuować jedną ze ścian elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połacie dachowe;
- 5) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS;
- 3) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 4) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - b) KDWxs – teren wewnętrznego ciągu pieszo - rowerowego.

§ 4.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
 - c) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - d) maksymalną powierzchnię całkowitą budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,10,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,75,
 - g) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,
 - h) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - i) dachy dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22° do 35°, z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) dachy płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35° dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - k) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną lub prostopadle dla działek budowlanych, których szerokości frontu jest mniejsza niż 22,0 m, z wyjątkiem terenu 1MN oraz działek skrajnych na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu,
 - l) wysokość:
 - budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m do najwyższej położonej powierzchni przekrycia dachu,
 - budynków gospodarczych lub garaży: nie więcej niż 3,5 m do okapu dachu,
 - m) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - budynków gospodarczych lub garaży: 1 kondygnacja nadziemna,
 - n) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
 - na terenie 1MN: 1200 m²,
 - na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN: 850 m²,
 - na terenach 7MN, 9MN: 900 m²,
 - o) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki,
 - p) nakaz realizacji miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 7 i 8,

q) obsługę komunikacyjną:

- terenu 1MN poprzez teren 1WS z terenu 1KDW,
- terenu 2MN z terenów 1KDW, 2KDW,
- terenu 3MN z terenów 2KDW, 3KDW,
- terenu 4MN z terenów 3KDW, 4KDW,
- terenu 5MN z terenów 4KDW, 5KDW,
- terenu 6MN z terenu 5KDW,
- terenów 7MN, 9MN z terenu 1KDW lub ul. Michałówka, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- terenu 8MN z terenu 1KDW;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia, poza wyżej wymienione linie na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i spoczników,

b) dopuszczenie, o którym mowa w lit. a nie obowiązuje dla nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od gruntów leśnych zlokalizowanych poza obszarem planu,

c) dopuszczenie lokalizacji:

- wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,
- budynków gospodarczych i garaży, bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej,

d) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna, w tym dachówka płaska lub blacha na rąbek stojący,

e) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru szarego, grafitowego lub antracytowego,

f) materiał i kolor elewacji:

- tynk w kolorze białym, odcieniach szarości,
- kamień naturalny, naturalne okładziny drewniane, cegła klinkierowa, płytki klinkierowa, w naturalnych kolorach materiałów budowlanych,

g) zakaz stosowania następujących materiałów elewacyjnych: siding, łupek, blacha oraz okładziny imitujące materiały naturalne,

h) dopuszczenie lokalizacji:

- dojść,
- dojazdów,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury,

i) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,

j) dopuszczenie realizacji ogrodzeń oraz szyldów;

- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem:
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha,
 - inwestycji celu publicznego,
 - b) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zagospodarowanie ścieków bytowych zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 5 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:
- a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych portu lotniczego Poznań-Ławica oraz ochrony lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),
 - b) w odległości 2,0 m w każdą stronę od terenów 1WS, 2WS nakaz zapewnienia dostępu służb dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód,
 - c) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego lub wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku skanalizowania lub przebudowy.

§ 5.

Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem IT:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu: 10%,
 - d) wysokość budowli: nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu budowli,
 - e) obsługę komunikacyjną z terenu 1KDW;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
 - b) dopuszczenie realizacji ogrodzeń oraz sztyldów;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,

- b) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych portu lotniczego Poznań-Ławica oraz ochrony lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),
 - b) w odległości 2,0 m w każdą stronę od terenu 1WS nakaz zapewnienia dostępu służb dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymywaniem wód.

§ 6.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS:

- 1) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) przeznaczenie – rowy,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) dopuszczenie lokalizacji:
 - przejść pieszych,
 - przejazdów,
 - przepustów;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych portu lotniczego Poznań-Ławica oraz ochrony lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

§ 7.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, w zakresie wskaźników zagospodarowania ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, oraz chodników i ścieżek rowerowych;
 - 2) dla terenu wewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWxs, w zakresie wskaźników zagospodarowania ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i rowerowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 3) dla terenów komunikacji, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz szyldów,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury;
- 4) dla terenów komunikacji, w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 5) dla terenów komunikacji, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych portu lotniczego Poznań-Ławica oraz ochrony lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 6) ustala się nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się nakaz zapewnienia na działce budowlanej nie mniej niż:
- a) 2 miejsc postojowych na każdy wydzielony lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym - 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 8) ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji oraz na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem IT;
- 2) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

- c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym między innymi odprowadzanie do zbiorników retencyjnych, retencyjno - infiltracyjnych, studni chłonnych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z:
 - sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - c) zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z terenów komunikacji,
 - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

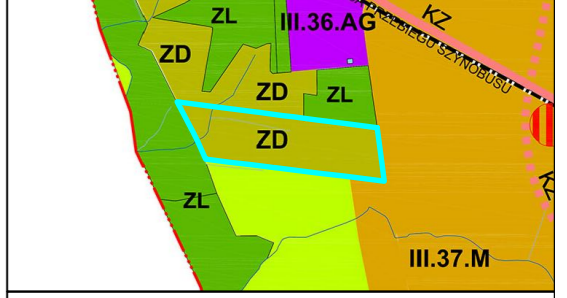
§ 10.

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

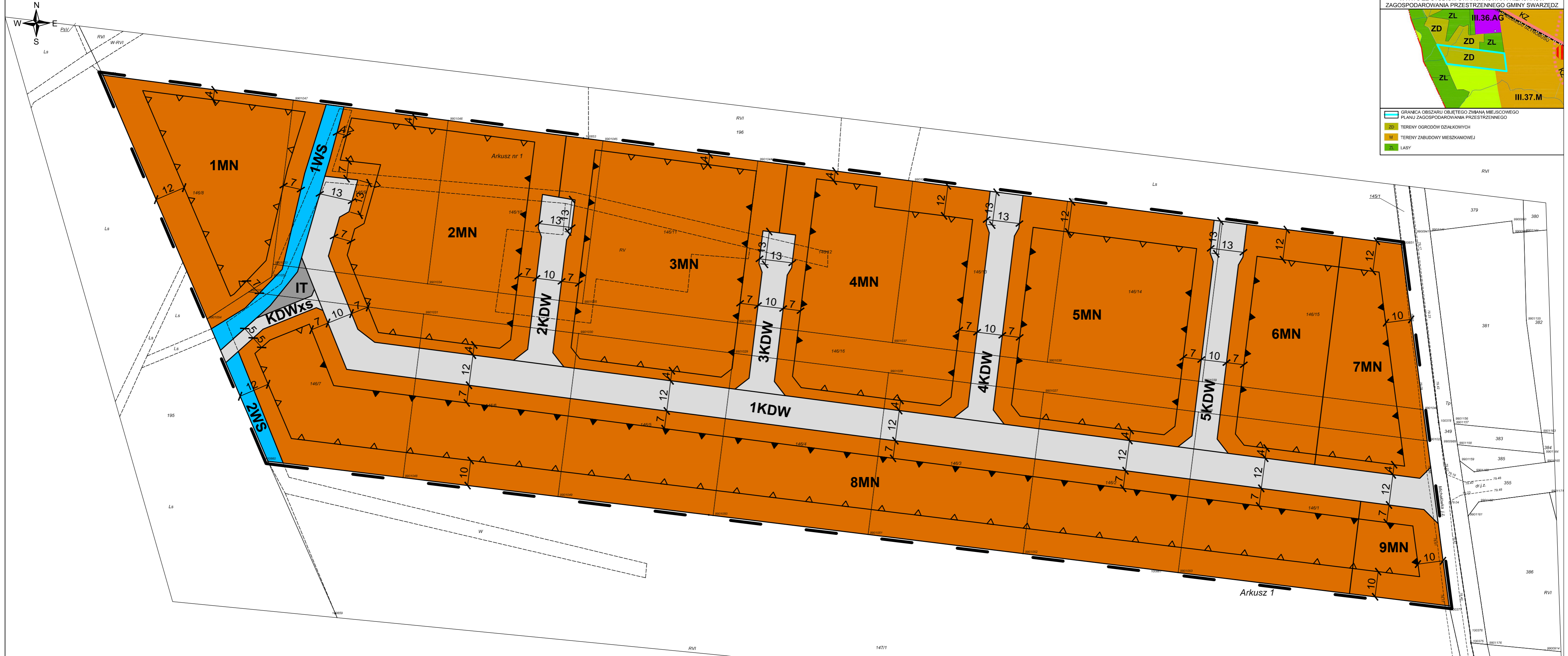
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "DOLINA MICHAŁÓWKI" W GARBACH

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXII/311/2017
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 24.01.2017 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ZL - LASY



- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - obowiązujące linie zabudowy
 - MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - IT** - teren infrastruktury technicznej
 - KDW** - tereny dróg wewnętrznych
 - KDWxs** - teren wewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego

KONCEPT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Koncept Pracownia Urbanistyczna
tel. +48 693 861 941
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/311/2017
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 24 stycznia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.11.2016 r. do 16.12.2016 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 30.12.2016 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR XXXII/311/2017
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 24 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 672 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze dotychczas przeznaczonym pod teren ogrodów rekreacyjno - wypoczynkowych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach uchwalonego Uchwałą Nr XXX/270/2012 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 11 września 2012 r.

Wyżej wymienione przeznaczenie nie narusza ustaleń obowiązującego studium, ze względu na zapisy umożliwiające wprowadzenie na obszarach ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem ZD, innej funkcji, np. mieszkaniowej, jeżeli będą za tym przemawiać uzasadnione potrzeby i nie będzie to sprzeczne z interesem społecznym.

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały Nr XV/148/2015 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach, w planie obowiązującym dopuszcza się realizację budynków o funkcji rekreacji indywidualnej i lokalizację parkingu w obrębie terenu z ilością co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 działkę. W rzeczywistości oznacza to, że właściciel terenu ma prawo zrealizować na stosunkowo niedużym terenie ca 150 niedużych obiektów o powierzchni zabudowy 35 m² na działkach o wielkości ca 350 m² oraz zrealizować parking o minimalnej ilości 150 miejsc postojowych. Tym samym docelowa gęstość zaludnienia osiągnęłaby na tym terenie poziom 500 mieszkańców, czyli 72,5 os/ha.

Zmiana przeznaczenia terenu z RO na MN spowoduje zmniejszenie gęstości zaludnienia i tym samym przyczyni się do ochrony walorów terenu oraz zabezpieczenia interesu społecznego. Nastąpi spadek zaludnienia terenu z 500 osób na 166, za sprawą zwiększenia minimalnej powierzchni działki budowlanej i dopuszczalnej liczby budynków mieszkalnych.

Proponowane zaludnienie terenu wyniesie 24 os/ha, a więc o ponad trzykrotnie mniej od obecnie dopuszczonego w planie. Średni wskaźnik zaludnienia w województwie wielkopolskim wynosi obecnie 116 os/km², natomiast w Swarzędzu 3 779 osób/km².

Po podjęciu Uchwały Nr XV/148/2015 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach, rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany odpowiednim organom i instytucjom w celu zaopiniowania lub uzgodnienia. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.11.2016 r. do 16.12.2016 r. Na dzień 24.11.2016 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 30.12.2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4-7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4-7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

- walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

- prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków i uwag do planu;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, gmina waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzając do ochrony stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Interes prywatny i publiczny został uwzględniony, szczególnie poprzez uwzględnienie złożonych wniosków oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla potencjalnych mieszkańców, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Swarzędz.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu umożliwi realizację nowej zabudowy i uwzględni wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w projekcie planu ustalone zostało przeznaczenie części obszaru pod drogi, które zapewnią dostęp komunikacyjny do układu drogowego gminy;

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objętym planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg publicznych, z których możliwy jest transport zbiorowy;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w projekcie planu umożliwiona została realizacja chodników, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - projekt planu umożliwia realizację nowej zabudowy, stanowiącej kontynuację projektowanej zabudowy w sąsiedztwie.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz”, uchwalonej Uchwałą nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r. w zakresie wskazań dotyczących harmonogramu prac planistycznych nad rozpoczętymi projektami planów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.