

**UCHWAŁA NR XXXV/342/2017
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 28 marca 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo
(pow. ca 292 ha) – część III**

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), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca 292 ha) – część III, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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. Załącznikami do uchwały są:

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

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, a także garaż w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego zlokalizowanego w parterze budynku, o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, jednak nie większej niż 60%;
- 3) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie planu;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować ścianę elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem istniejącej zabudowy oraz budynków garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączny udział powierzchni prześwitów jest mniejszy niż 70%;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne akty prawodawcze powszechnie obowiązujące;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów.

§ 3.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: P/U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R;
- 6) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem: ZL;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: ZP;
- 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: E;
- 9) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
 - b) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - c) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

- d) 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- e) KDX – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- f) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległości nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, wiatrołapów, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
 - a) rozbiórki, remontu, przebudowy,
 - b) rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie i z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla istniejącej zabudowy zagrodowej na terenach o innym przeznaczeniu, dopuszczenie rozbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania funkcji, geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki i użytych materiałów elewacji i dachów, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 6) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 7) odległość budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, o ile dalsze zapisy uchwały nie stanowią inaczej;
- 9) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 10) maksymalną wysokość ogrodzeń z zastrzeżeniem § 6 pkt 3:
 - a) od strony terenów komunikacji – 1,8 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a – 2,0 m;
- 11) zakaz stosowania od strony terenów komunikacji ogrodzeń z przęsł żelbetowych, betonowych z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki z nakazem wykończenia ich okładzinami klinkierowymi, kamiennymi lub tynkiem;
- 12) zakaz stosowania od strony terenów komunikacji ogrodzeń pełnych z wyjątkiem słupów ogrodzeniowych oraz części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości oraz z wyjątkiem terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P/U i z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) dopuszczenie stosowania ogrodzeń drewnianych, w których udział powierzchni ażurowej jest większy niż 30%;

- 14) materiał elewacji budynków: tynk, cegła licowa, klinkierowa, okładziny drewniane, klinkierowe, z dopuszczeniem dla budynków na terenie P/U oraz budynków innych niż mieszkalne na terenie 4RM – okładzin z blachy;
- 15) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży z wyjątkiem terenów P/U i 4RM z zastrzeżeniem pkt 14;
- 16) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, jasnożółty, jasnobrązowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych innych niż tynki, w kolorach dla nich naturalnych;
- 17) zasada stosowania kolorystyki elewacji budynków, określona w pkt 16, dotyczy 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 18) kolorystykę dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20°:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 14MN/U, P/U, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 7RM – odcienie szarości i czarne z wyjątkiem dachów z blachy na rąbek stojący,
 - b) na terenach MN, MN/U, RM innych niż wymienione w lit. a – odcienie szarości, czerwieni, brązu i czarne z wyjątkiem dachów z blachy na rąbek stojący;
- 19) materiał dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20°: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówkopodobne z dopuszczeniem stosowania blachy na rąbek stojący dla dachów budynków innych niż mieszkalne na terenach RM;
- 20) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o ile dalsze przepisy uchwały nie stanowią inaczej;
- 21) maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldów:
 - a) na terenie P/U – 4,0 m²,
 - b) na pozostałych terenach – 2,0 m².

§ 5.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej P/U, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego na całym obszarze planu;
- 4) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 18 pkt 6, 7 oraz zachowanie przepisów odrębnych;
- 5) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu z wyjątkiem dojść na działce budowlanej oraz o ile nie kolidują z realizacją sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 6) w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dopuszczenie stosowania urządzeń ochrony środowiska oraz środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM – kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zlokalizowanych przy ul. Podleśnej 26 i 32, określonych na rysunku planu:
 - a) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian płytami styropianowymi, wełną mineralną budynków ceglanych oraz posiadających detal architektoniczny,
 - b) nakaz zachowania oraz przywracania tradycyjnego pokrycia dachowego z zakazem stosowania blachodachówki,
 - c) nakaz zachowania pierwotnej formy i gabarytów budynków,
 - d) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako materiały pokrycia dachowego,
 - e) nakaz uzyskania pozytywnej opinii właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie prac przy budynkach wpisanych do ewidencji zabytków;
- 3) maksymalną wysokość ogrodzenia na działkach budowlanych, na których zlokalizowane są budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 2 – 1,5 m;
- 4) nakaz zachowania przydrożnego krzyża, zlokalizowanego na terenie 9MN, z dopuszczeniem zmiany jego lokalizacji lub tymczasowego demontażu, jeżeli wynika to z konieczności realizacji obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego, albo w celu jego konserwacji lub ochrony przed czynnikami zewnętrznymi.

§ 7.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej, niż podana w uchwale.

§ 8.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkiej projektowanej zabudowy o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§ 9.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) zakaz lokalizacji reklam z wyłączeniem szyldów;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,35;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN – 50% z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej na terenach 5MN, 7MN i 14MN – 40%,
 - c) dla terenów 3MN, 4MN – 70%;
- 7) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) liczbę kondygnacji budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 9 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem pkt 10,
- 10) maksymalną wysokość budynków garażowo-gospodarczych – 6 m do najwyższego punktu dachu,
- 11) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenie 1MN – 800 m²,
 - b) na terenach 12MN, 13MN – 1000 m²,

c) na terenach niewymienionych w lit. a, b – 1500 m²;

13) obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1MN – z terenów 1KDL, 2KDD, 1KDW lub z przyległej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem,

b) terenu 2MN – z terenów 2KDW lub 3KDW,

c) terenów 3MN, 4MN – z terenu 3KDL,

d) terenu 5MN – z terenów 3KDL lub 6KDW,

e) terenu 6MN – z terenów 3KDL, 6KDW lub 7KDW,

f) terenu 7MN – z terenów 3KDL lub 10KDW,

g) terenu 8MN – z terenu 3KDL bezpośrednio lub poprzez teren 12MN/U lub z terenów 5KDL, 10KDW lub 11KDW,

h) terenu 9MN – z terenów 3KDL, 7KDW lub 8KDW,

i) terenów 10MN, 11MN – z terenów 3KDD lub 5KDW,

j) terenu 12MN – z terenów 3KDD, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW lub 18KDW,

k) terenu 13MN – z terenu 16KDW z dopuszczeniem, dla działki budowlanej nieposiadającej do niego bezpośredniego dostępu, z terenu 5KDL,

l) terenu 14MN – z terenów 3KDD lub 18KDW;

14) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu KDG.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN**, ustala się:

1) zakaz lokalizacji nowych budynków;

2) dopuszczenie wyłącznie rozbiórki, remontu i przebudowy istniejących budynków;

3) zakaz lokalizacji reklam z wyłączeniem szyldów;

4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 7 pkt 1;

6) obsługę komunikacyjną z terenu 8KDW.

§ 10.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **4MN/U**, **7MN/U**, **9MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego, albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;

2) zakaz lokalizacji budynków usługowych;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;

- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, o maksymalnej powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m², na elewacjach budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych na wysokości kondygnacji parteru;
- 5) dla terenu 1MN/U dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiadującymi działkami budowlanymi, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,35;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1MN/U, 4MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U – 40% z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej na terenach 12MN/U, 13MN/U – 30%,
 - c) dla terenu 9MN/U – 50%,
 - d) dla terenu 7MN/U – 60%;
- 9) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) liczbę kondygnacji budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 9 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem pkt 12,
- 12) maksymalną wysokość budynków garażowo-gospodarczych – 6 m do najwyższego punktu dachu,
- 13) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN/U – z terenów 2KDD lub 2KDW,
 - b) terenów 4MN/U, 14MN/U – z terenu 4KDW,
 - c) terenów 7MN/U, 9MN/U, 12MN/U – z terenu 3KDL,
 - d) terenu 13MN/U – z terenów 4KDL, 5KDL lub 3KDD.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 10MN/U, 11MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego, albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, o maksymalnej powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m², na elewacjach budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych na wysokości kondygnacji parteru;

- 6) dla terenu 5MN/U dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiadującymi działkami budowlanymi z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,35 z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) w przypadku lokalizacji budynków usługowych, intensywność zabudowy od 0,10 do 0,50;
 - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;
 - 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50% z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) w przypadku lokalizacji budynków usługowych oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 12) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 13) liczbę kondygnacji budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
 - 14) maksymalną wysokość budynków – 9 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem pkt 18,
 - 15) maksymalną wysokość budynków garażowo-gospodarczych – 6 m do najwyższego punktu dachu,
 - 16) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
 - 18) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 2MN/U – z terenów 1KDL, 2KDD lub 2KDW,
 - b) terenu 5MN/U – z terenu KDG wyłącznie poprzez istniejące zjazdy lub z terenów KDZ, 2KDL lub KDX,
 - c) terenu 6MN/U – z terenu KDG wyłącznie poprzez istniejące zjazdy lub z terenów 2KDL lub KDX,
 - d) terenu 8MN/U – z terenu 3KDL,
 - e) terenu 10MN/U – z drogi na terenie 9KDW włączonej do drogi na terenie KDG wyłącznie poprzez jeden zjazd w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
 - f) terenu 11MN/U – z terenów 3KDL, 4KDL, 3KDD lub 8KDW.
 - 19) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu KDG innej niż dopuszczona w pkt 18.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego, albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
 - 2) lokalizację budynków usługowych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2 jednocześnie lub odrębnie w ramach działki budowlanej;

- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, o maksymalnej powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m², na elewacjach budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych na wysokości kondygnacji parteru;
- 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,50;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 10) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) liczbę kondygnacji budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) maksymalną wysokość budynków – 9 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem pkt 13,
- 13) maksymalną wysokość budynków garażowo-gospodarczych – 6 m do najwyższego punktu dachu,
- 14) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 16) obsługę komunikacyjną z terenów KDZ lub 1KDL.

§ 11.

Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej lub magazynowej oraz składów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) dopuszczenie lokalizacji, w ramach działki budowlanej, jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wewnętrznych parkingów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, o maksymalnej powierzchni reklamowej nie większej niż 3,0 m², na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,80;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budowli związanych z przeznaczeniem terenu – 15 m;
- 11) dowolną geometrię dachów budynków;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;

13) obsługę komunikacyjną z terenu 1KDL.

§ 12.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) lokalizację budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garażowo-gospodarczych z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych na terenach 3RM, 4RM, 5RM wyłącznie w strefie lokalizacji budynków mieszkalnych, wyznaczonej na rysunku planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w strefie lokalizacji budynków mieszkalnych, wyznaczonej na terenach 3RM, 5RM – zakaz lokalizacji budynków innych niż mieszkalne;
- 6) dla terenu 1RM dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiadującymi działkami budowlanymi z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy;
- 8) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,35;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów 1RM, 2RM, 5RM, 6RM, 7RM – 30% działki budowlanej w granicach terenu,
 - b) dla terenów 3RM, 4RM – 25% działki budowlanej w granicach terenu;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 11) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne budynków mieszkalnych;
- 12) maksymalną wysokość budynków – 9,0 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych – 7,5 m do najwyższego punktu dachu;
- 14) maksymalną wysokość budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej – 9,0 m;
- 15) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) dla budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 17) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu 1RM – z terenu KDX poprzez teren 5MN/U,
 - b) terenu 2RM – z terenu KDZ,
 - c) terenów 3RM, 4RM, 5RM – z terenu 3KDL,
 - d) terenu 6RM – z terenu 3KDL poprzez teren 5MN,
 - e) terenu 7RM – z terenu 4KDW;
- 18) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu KDG.

§ 13.

Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w tym w szczególności pasów zadrzewień realizowanych wzdłuż granic nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) reklam, w tym szyldów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych, pieszo-rowerowych lub rowerowych,
 - b) zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi.

§ 14.

Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie jako tereny leśne;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) reklam z wyjątkiem szyldów,
 - c) miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji alejek pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 15.

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej, w tym zieleni parkowej i skwerów;
- 2) dopuszczenie zmiany przebiegu lub skanalizowania istniejącego rowu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
 - b) miejsc postojowych dla rowerów,

- c) zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
 - d) urządzeń wodnych i przepustów związanych z istniejącym rowem lub z projektowanymi zbiornikami wodnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) budynków,
 - b) reklam, w tym szyldów,
 - c) dojazdów,
 - d) miejsc postojowych dla pojazdów silnikowych.

§ 16.

Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) reklam z wyjątkiem szyldów,
 - c) miejsc postojowych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 10%;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu KDG.

§ 17.

1. W zakresie dotyczącym wymaganych miejsc postojowych ustala się:
- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny lub użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalno-usługowym,
 - b) 1 miejsca postojowego na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji biurowej,
 - c) 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej innej, niż wymieniona w lit. b,
 - d) 1 miejsca postojowego na 4 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
 - e) 1 miejsca postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów;
 - 2) nakaz lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w budynkach garażowo-gospodarczych;
 - 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**, ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
 - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi publicznej klasy głównej,
 - f) zakaz realizacji nowych, bezpośrednich zjazdów z drogi KDG,
 - g) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi wyłącznie poza jezdnią z dopuszczeniem przebiegów poprzecznych;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - f) dopuszczenie realizacji zjazdów na tereny 2R i 3R;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL**, ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
 - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych z wyjątkiem terenu 4KDL;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**, ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDX**, ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych jeżeli pozwalają na to parametry techniczne drogi,
 - c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;

- 6) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW**, ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych, jeżeli pozwalają na to parametry techniczne drogi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, jeżeli pozwalają na to parametry techniczne drogi.

§ 18.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2 oraz § 17 ust. 2 pkt 1 lit. g;
- 2) zakaz realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych z wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 1 lit. g;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji ujęć wody do celów gospodarczych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych – nakaz podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U, nakaz podczyszczenia do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowaniem ich na terenie własnej działki,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 8) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 1 lit. g,
 - c) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 11) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z terenów komunikacji z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 1 lit. g.

§ 19.

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%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 21.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO CENTRALNĄ CZĘŚĆ OBRĘBU GARBY I CZĘŚĆ OBRĘBU ZAŁASEWO (POW. CA 292 ha) - CZĘŚĆ III



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXV/342/2017
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 28 MARCA 2017 R.
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
Z DNIA POZ.

Oznaczenia

- granice obszaru objętego miejscowym planem
- granica gminy Swarzędz (odsunięta)
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych
- R - tereny rolnicze
- ZL - teren lasu
- ZP - teren zieleni urządzonej
- E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDX - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej
- budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa lokalizacji budynków mieszkalnych
- pasy zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m
- lokalizacja zjazdu na drogę publiczną
- Oznaczenia elementów informacyjnych:
 - orientacyjne linie podziału wewnętrznego
 - linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Skala opracowania: 1 : 2000



API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inwestycje
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/B6
tel. 61 223 09 08, e-mail: biuro@apiszpoo.pl

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/342/2017
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 28 marca 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo
(pow. ca 292 ha) – część III

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, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz uwag, wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca 292 ha) – część III w trybie wyłożenia do publicznego wglądu – rozstrzyga, co następuje:

Rozdział 1.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 września 2016 r. do 17 października 2016 r., termin składania uwag do 31 października 2016 r. (I wyłożenie).

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający 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		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu załącznik do Uchwały Nr XXXV/342/2017 z dnia 28 marca 2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.		10.
1.	10.10. 2016 r.	osoba fizyczna	Zmiana zapisów planu dla terenu 8MN lub dla działki 81 w Garbach i ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m ² lub ewentualnie dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.	obszary objęte terenem 8MN, w tym dz. nr 81	teren 8MN		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Minimalna powierzchnia działek budowlanych 1500 m ² została ustalona w studium dla danego terenu.
2.	11.10. 2016 r.	osoby fizyczne	Nie wyrażamy zgody na poszerzenie drogi KDX (ul. Opłotki) kosztem naszej działki.	dz. nr 124 (obecnie dz. nr	tereny 6MN/U, KDX		X		X	Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu zaplanowano

				124/1 i 124/2)						niezbędne minimalne poszerzenie drogi, ze względu na projektowaną sieć infrastruktury technicznej.
3.	11.10. 2016 r.	osoba fizyczna	Cofam moją zgodę na przebieg przez moją działkę drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ). Wnoszę o usunięcie tej drogi z mojej działki i przesunięcie jej w pierwotne miejsce lub pozostawienie jej na działce, o ile pozostałe grunty tej działki zmieniają w mpzp przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej lub tereny zabudowy zagrodowej z wyjazdem na drogę KDZ.	dz. nr 102	tereny KDZ, 3R, 7MN/U		X		X	Uwaga nieuwzględniona.
4.	20.10. 2016 r.	osoba fizyczna	4.1. Zmiana zapisu w §5 pkt 5 dotyczącego odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, aby w przypadku istniejących budynków, posiadających własne oczyszczalnie była dowolność w podłączeniu do niej, chyba, że wynika to już z odrębnych przepisów.	obszar objęty planem	Brak wskazanego zapisu w projekcie planu. W projekcie planu ustalono w §18 pkt 6 zasady odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych.		4.1. w części		4.1. w części	4.1. Uwaga częściowo uwzględniona – odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej jest wymagane przez przepisy odrębne.
			4.2. Doprecyzowanie zapisu w §25 pkt 4 ppkt 2 b dotyczącego „innych tymczasowych sposobów unieszkodliwiania ścieków”, celem wyłączenia z konieczności podłączania się do przyszłej sieci kanalizacji właścicieli oczyszczalni, chyba że ponownie takie włączenie wynika z odrębnych przepisów.	obszar objęty planem	Brak wskazanego zapisu w projekcie planu. W projekcie planu ustalono w §18 pkt 6 zasady odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych.		4.2. w części		4.2. w części	4.2. Uwaga częściowo uwzględniona – odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej jest wymagane przez przepisy odrębne.
5.	26.10. 2016 r.	osoby fizyczne	5.1. Zmiana w § 4 pkt 14 poprzez dopuszczenie również dla terenu 4RM okładzin z blachy jako materiału elewacji budynków, oprócz dopuszczonego terenu P/U.	dz. nr 95	teren 4RM, §4 pkt 14		5.1. w części		5.1. w części	5.1. Uwaga częściowo uwzględniona. Okładziny z blachy dopuszczono na budynkach niemieszkalnych realizowanych na terenie 4RM.
			5.2. Zmiana w §4 pkt 19 poprzez wyłączenie terenu 4RM z zapisu dotyczącego stosowania materiału dachów.	dz. nr 95	teren 4RM, §4 pkt 19		5.2. w części		5.2. w części	5.2. Uwaga częściowo uwzględniona. Okładziny z blachy na rąbek stojący dopuszczono na budynkach niemieszkalnych realizowanych na terenach RM.
			5.3. Zmiana w §6 pkt 1 lit. a poprzez nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu z wyłączeniem terenu 4RM oraz działki 94/1 obręb Garby	dz. nr 95 i 94/1	teren 4RM, §6 pkt 1 lit. a		5.3. w części		5.3. w części	5.3. Uwaga nieuwzględniona – zapis dotyczący nakazu prowadzenia badań archeologicznych wynika z uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków oraz z przepisów odrębnych.
			5.4. Dopuszczenie w §18 pkt 6 lit. c dla terenu 4RM możliwości usytuowania	dz. nr 95	teren 4RM §18 pkt 6 lit. c		5.4. w części		5.4. w części	5.4. Uwaga nieuwzględniona – pozostawiono zapisy dopuszczające

			przydomowej oczyszczalni ścieków.							odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.
			5.5. Ustalenie w §10 ust. 1 pkt 8 minimalnego udziału terenu powierzchni biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dla terenu 9MN/U – 40%.	dz. nr 94/1	teren 9MN/U		5.5. w części		5.5. w części	5.5. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zmniejszenie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z 60% do 50%, aby dostosować do wartości ustalonej dla 8MN/U.
6.	28.10. 2016 r.	osoba fizyczna	6.1. Nie wyrażam zgody na zaproponowany przebieg drogi KDZ, ze względu na położenie przy istniejącym budynku gospodarczym. Zaproponowany przebieg utrudni korzystanie z tego budynku (potrzebny jest swobodny przejazd dookoła budynku). Brak dotychczasowego zjazdu z ul. Tuleckiej do działki 103 oraz brak zjazdu z proponowanej drogi KDZ utrudni korzystanie z całego gospodarstwa. Uchwalenie obecnego przebiegu drogi spowoduje podzielenie naszego gospodarstwa i powstanie małej działki przy ul. Tuleckiej, z której w żaden sposób nie będziemy mogli korzystać. Proponuję przebieg drogi KDZ z pierwotną propozycją do planu, zgodnie z załącznikiem do pisma.	dz. nr 103	tereny 2R, 3R, 2RM, 5MN/U, KDZ		6.1. w części		6.1. w części	6.1. Uwaga częściowo uwzględniona, poprzez skorygowanie przebiegu drogi KDZ przy ul. Tuleckiej, aby było możliwe lepsze korzystanie z terenu 2RM i istniejącego budynku gospodarczego. W projekcie planu dopuszczono już obsługę komunikacyjną terenu 2RM z drogi KDZ.
			6.2. Wnoszę, aby pozostała część działki 103, oznaczona jako 2R, została również objęta jako teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych 2RM.	dz. nr 103	teren 2R		6.2. w części		6.2. w części	6.2. Uwaga częściowo uwzględniona, poprzez rozszerzenie terenu 2RM o część terenu 2R (do styku z terenem 1RM).
			6.3. Wnoszę o przyłączenie działek do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na działkach sąsiednich istnieje zabudowa lub są objęte planem zagospodarowania.	dz. nr 104/7, 104/8, 104/9, 104/10	teren 1R		6.3. w części		6.3. w części	6.3. Uwaga częściowo uwzględniona, poprzez dopuszczenie na działkach nr 104/8, 104/9 oraz częściowo na 104/11 zabudowy zagrodowej z obsługą z przedłużonej drogi 4KDW.
7.	31.10. 2016 r.	osoba fizyczna	Usunięcie zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji budynków oraz ustalenie funkcji – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym.	dz. nr 96/1	teren 1R		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Działka nr 96/1 w Garbach zostanie wyłączona z granic opracowania przedmiotowego projektu planu.

Rozdział 2.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 grudnia 2016 r. do 18 stycznia 2017 r., termin składania uwag do 01 lutego 2017 r. (II wyłożenie).

Lp.	Data	Zgłaszający	Treść uwagi	Oznaczenie	Ustalenia projektu	Rozstrzygnięcie	Rozstrzygnięcie Rady	Uwagi
-----	------	-------------	-------------	------------	--------------------	-----------------	----------------------	-------

1.	2.	3.	4.	5.	6.	Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Miejskiej w Swarzędzu załącznik do Uchwały Nr XXXV/342/2017 z dnia 28 marca 2017 r.		10.
						uwaga uwzglę- dniona	uwaga nie- uwzglę- dniona	uwaga uwzglę- dniona	uwaga nie- uwzglę- dniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.		10.
1.	18.01. 2017 r.	osoba fizyczna	Przesunięcie linii terenu przeznaczonego pod zabudowę w taki sposób, aby na działkach 85/24, 422/1 i 85/14 można wydzielić po dwie działki, zakładając wielkość działki minimum 1000 m ² .	obręb Garby, dz. nr 85/24, 422/1, 85/14	tereny 6MN, 9MN		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Proponowane powiększenie terenu zabudowy jest niezgodne z przeznaczeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
2.	31.01. 2017 r.	osoba fizyczna	2.1. Zmiana przeznaczenia w projekcie planu gruntów położonych przy ul. Michałówka w miejscowości Garby z proponowanego R (cele gospodarki rolnej) na MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).	obręb Garby, dz. nr 90/11, 90/13, 90/15, 90/16, 90/17, 90/18, 90/19, 90/20, 90/21, 90/22, 90/23	teren 1R		2.1. X		2.1. X	2.1. Uwaga nieuwzględniona. Proponowana zmiana jest niezgodna z przeznaczeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
			2.2. Wniosek o zmianę uchwały Rady Gminy Nr 51/X/2011 z dnia 23 marca 2011 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz. Zmiana zapisów Studium w zakresie przeznaczenia gruntów stanowiących nieruchomości nr geod. 90/11, 90/13 90/15, 90/16, 90/17, 90/18, 90/19, 90/20, 90/21, 90/22, 90/23 z ustalonej funkcji rolnej R na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.	obręb Garby, dz. nr 90/11, 90/13, 90/15, 90/16, 90/17, 90/18, 90/19, 90/20, 90/21, 90/22, 90/23	teren 1R		2.2. X		2.2. X	2.2. Uwaga nieuwzględniona, gdyż nie dotyczy przedmiotowej zmiany projektu planu.
3.	31.01. 2017 r.	osoba fizyczna	3.1. Zmiana przeznaczenia w projekcie planu gruntów położonych przy ul. Michałówka w miejscowości Garby z proponowanego R (cele gospodarki rolnej) na MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).	obręb Garby, dz. nr 91/6, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11	teren 1R		3.1. X		3.1. X	3.1. Uwaga nieuwzględniona. Proponowana zmiana jest niezgodna z przeznaczeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
			3.2. Wniosek o zmianę uchwały Rady Gminy Nr 51/X/2011 z dnia 23 marca 2011 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz. Zmiana zapisów Studium w zakresie przeznaczenia gruntów stanowiących nieruchomości 91/6, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11 z ustalonej funkcji rolnej R na funkcję zabudowy	obręb Garby, dz. nr 91/6, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11	teren 1R		3.2. X		3.2. X	3.2. Uwaga nieuwzględniona, gdyż nie dotyczy przedmiotowej zmiany projektu planu.

4.	31.01. 2017 r.	osoba fizyczna	mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Przekształcenie z terenu rolnego (R) na teren zabudowy zagrodowej RM z wjazdami na drogę publiczną klasy zbiorczej KDZ.	obręb Garby dz. nr 102	teren 3R		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Proponowana zmiana jest niezgodna z przeznaczeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
----	-------------------	-------------------	---	---------------------------	----------	--	---	--	---	--

**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 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 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, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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 Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków w Wieloletniej Prognozie Finansowej;
- 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) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXV/342/2017
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 28 marca 2017 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca 292 ha) – część III na podstawie Uchwały Nr X/95/2015 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 maja 2015 r.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

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

Burmistrz zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu odpowiednie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania 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* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami), Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

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

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

- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lub terenów, dla których zakazuje się lokalizację budynków,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; w projekcie planu zachowano istniejące tereny leśne oraz większość terenów rolniczych. Część z użytków rolnych przeznaczono na cele nierolnicze, z których część to grunty orne chronione, klasy IIIb, jednak z uwagi na dotychczasowe ich przeznaczenie w obowiązującym miejscowym planie, nie wymagały one ponownej zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosków Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzgodnienie z nim projektu miejscowego planu, w którym wyznaczono archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej, jak również obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz określono dla nich zasad ochrony,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych; analiza opisywanych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,

- walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz własnościowe, a także istniejące sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,

- prawo własności poprzez analizę stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uwzględnienie wniosków przesłanych przez te instytucje,

- potrzeby interesu publicznego 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*,

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

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

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

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy na terenach zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu odpowiednie instytucje

zajmujące się zaopatrzeniem ludności w wodę.

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

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Sporządzona została szczegółowa inwentaryzacja urbanistyczna i architektoniczna danego terenu. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu spełnia częściowo oczekiwania społeczności, a także zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i produkcyjno-usługowej posiadają dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Wzdłuż dróg przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy, zgodnie z zapisami projektu planu. Projektowane zagospodarowanie jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy, stanowiącej strukturę funkcjonalno-przestrzenną w gminie Swarzędz.

Rada Miejska w Swarzędzu dnia 21 czerwca 2016 r. podjęła uchwałę nr XXIV/246/2016 *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, której załącznik stanowi „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz zawierająca ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, wskazania możliwości i zasadności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i/lub zmian obowiązujących planów w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wniosków w sprawie zmian ustaleń planistycznych”, zwana dalej „Analizą”. W dokumencie tym wykazano, że niniejsza zmiana planu jest w trakcie opracowywania. Wskazano również, że dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar zmiany miejscowego planu jest aktualny oraz posiada pełny zakres ustaleń, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu. W Analizie wskazano jednak, że *podjęte w latach 2010-2016 uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia szeregu planów zagospodarowania przestrzennego* [w tym m.in. uchwała o przystąpieniu do sporządzenia niniejszej zmiany miejscowego planu] *pod względem merytorycznym tzn. celowości i zakresu przestrzennego proponowanych planów nie zdezaktualizowały się*. W związku z powyższym uznaje się sporządzenie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przedstawiony w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu wpłynie na finanse publiczne inne niż gminne. W planie zaprojektowano poszerzenie dawnej drogi wojewódzkiej nr 433 (obecnie drogi powiatowej), która częściowo przebiega przez obszar objęty planem, do odpowiednich

parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Poszerzenie to wynika z przeznaczenia w obecnie obowiązującym miejscowym planie, a projekt zmiany planu zmniejsza powierzchnię terenów przeznaczonych do wykupu w porównaniu z istniejącym przeznaczeniem, stąd prognozuje się pozytywny wpływ na finanse powiatu. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi, ze względu na zachowanie przeznaczenia leśnego wszystkich gruntów leśnych, oraz nieprzeznaczanie nowych gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze, w stosunku do dotychczasowego miejscowego planu.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 września do 17 października 2016 r. W dniu 11 października 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 31 października 2016 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta i Gminy wpłynęło dziesięć pism zawierających łącznie kilkadziesiąt uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Część z uwag zostało uwzględnionych w całości, druga część – częściowo uwzględnionych, natomiast reszta uwag została nieuwzględniona.

W związku z wprowadzonymi zmianami projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 grudnia 2016 r. do 18 stycznia 2017 r. W dniu 12 stycznia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 01 lutego 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły cztery pisma zawierające łącznie sześć uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Żadna ze złożonych uwag nie została uwzględniona.

Projekt zmiany miejscowego planu wraz z listą nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych uwag został przekazany Radzie Miejskiej w Swarzędzu celem rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag i podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca 292 ha) – część III.

W związku z przeprowadzeniem procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.