

**UCHWAŁA NR XLII/468/2021
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 31 sierpnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic
Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (zatwierdzone Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r., zmienione Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej „planem”.

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie” w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym lub garażu - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;

- 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego lub drogi wewnętrznej;
- 5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie budynku.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 3.

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

1) tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,
- b) zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U,
- c) rolniczy, oznaczony symbolem: R,
- d) lasu, oznaczony symbolem ZL,
- e) zieleni, oznaczone symbolami: 1Z, 2Z,
- f) infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: 1IT, 2IT, 3IT
- g) infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolem: K;

2) tereny komunikacji:

- a) drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem: KD-GP,
- b) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem: KD-G,
- c) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z,
- d) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L,
- e) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D,
- f) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek dostosowania budynków oraz wiat, obiektów kontenerowych i tymczasowych obiektów takich, jak: namioty, stoiska i pawilony do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych przed linią zabudowy z dopuszczeniem ich przebudowy,
 - b) wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,3 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m;
- 2) na terenach MN/U zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsłowych, prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) istniejące działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, ciągów pieszo-rowerowych, placów publicznych i terenów infrastruktury komunikacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 6) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

§ 5.

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

- 1) nakaz przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dla obszarów: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, w którego granicach położony jest cały obszar objęty planem oraz dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej,
 - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 4) na terenach MN/U zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej,

- b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 6) nakazuje się aby - zgodnie z przepisami odrębnymi - eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 7) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się wymóg zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych, w przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich.

§ 6.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wskazuje się teren stanowiska archeologicznego (AZP 52-29/2), w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się:
 - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, bariery, słupki itp. elementy infrastruktury komunikacyjnej,
 - b) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych;
- 2) w granicach terenów objętych planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie minimum:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 stanowisk postojowych na 1 lokal;
- 2) dla biur i urzędów - minimum 18 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług oświaty - minimum 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych;

- 5) dla magazynów i składów - minimum 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
- 6) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych oraz 2 stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych.

3. W obrębie terenów KD-Z, KD-L i KD-D dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

4. Liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

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

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

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

§ 10.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, w tym strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej - usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem przebiegającego w obszarze planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem - Poznań (rok budowy 1972) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa;
- 4) wszelkie zamierzenia lokalizowania obiektów budowlanych względem gazociągu, o którym mowa w pkt 4 w odległościach mniejszych niż wskazane w obowiązujących przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz prowadzenie wszelkich prac ziemnych w strefach kontrolowanych - należy dokonywać wyłącznie w porozumieniu z właściwym zarządcą tego gazociągu;
- 5) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew;
- 6) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu, o którym mowa w pkt 4 z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi

w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Rozdział 3. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

§ 11.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako wolno stojących,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
- d) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 3 m w przypadku dachu płaskiego albo 5,5 m w przypadku dachu stromego,
- h) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo-garażowych) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
- i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- j) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
- k) zapewnienie, w granicach działki, odpowiedniej ilości stanowisk postojowych, zgodnie z § 8,
- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1000 m², z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 12.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce budynków produkcyjnych, składów i magazynów albo usługowego,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 3 m w przypadku dachu płaskiego albo 5,5 m w przypadku dachu stromego,
- f) dowolną geometrię dachów,
- g) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
- h) zapewnienie, w granicach działki, odpowiedniej ilości stanowisk postojowych, zgodnie z § 8,
- i) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1500 m², z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych lub wiat,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 13.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce budynków produkcyjnych, składów i magazynów albo usługowego,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 60%,

- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,8,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów: 20 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków usługowych: 13 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 3 m w przypadku dachu płaskiego albo 5,5 m w przypadku dachu stromego,
 - f) dowolną geometrię dachów,
 - g) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
 - h) zapewnienie, w granicach działki, odpowiedniej ilości stanowisk postojowych, zgodnie z § 8,
 - i) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1500 m², z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych lub wiat,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 14.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- 1) urządzeń melioracji wodnych oraz infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak, np.: płyty obornikowe;
- 3) urządzeń melioracyjnych i wodnych;
- 4) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 15.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, infrastruktury technicznej oraz wynikających z planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu.

§ 16.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z:

- 1) ustala się:

- a) zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyjątkiem wskazanych w pkt 2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się:
- a) urządzenia melioracji wodnych oraz infrastruktury technicznej,
 - b) ścieżki rowerowe i małą architekturę.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 20 m²,
 - b) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów drogowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację infrastruktury komunikacyjnej, w tym jezdni, stanowisk postojowych i chodników,
 - b) lokalizowanie zieleni niskiej i wysokiej;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych.

§ 18.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: K, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,6,
- 5) wysokość zabudowy: do 4,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) zapewnienie, w granicach działki, odpowiedniej ilości stanowisk postojowych, zgodnie z § 8.
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 150 m².

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji i terenów infrastruktury technicznej

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP ustala się:

- 1) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-G ustala się:

- 1) teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z ustala się:

- 1) teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L ustala się:

- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 8) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D ustala się:

- 1) teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW ustala się:

- 1) teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

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

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
- 10) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych; dopuszcza się budowę linii napowietrznych na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy;
- 11) dopuszczenie możliwości realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 26.

Ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, dla wszystkich terenów - 30%.

§ 27.

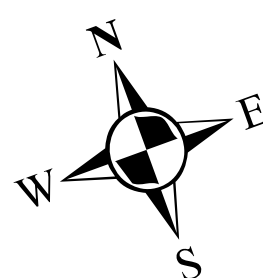
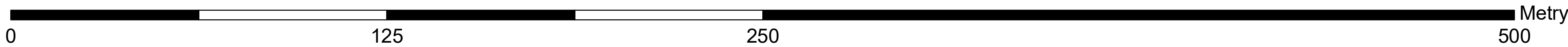
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 28.

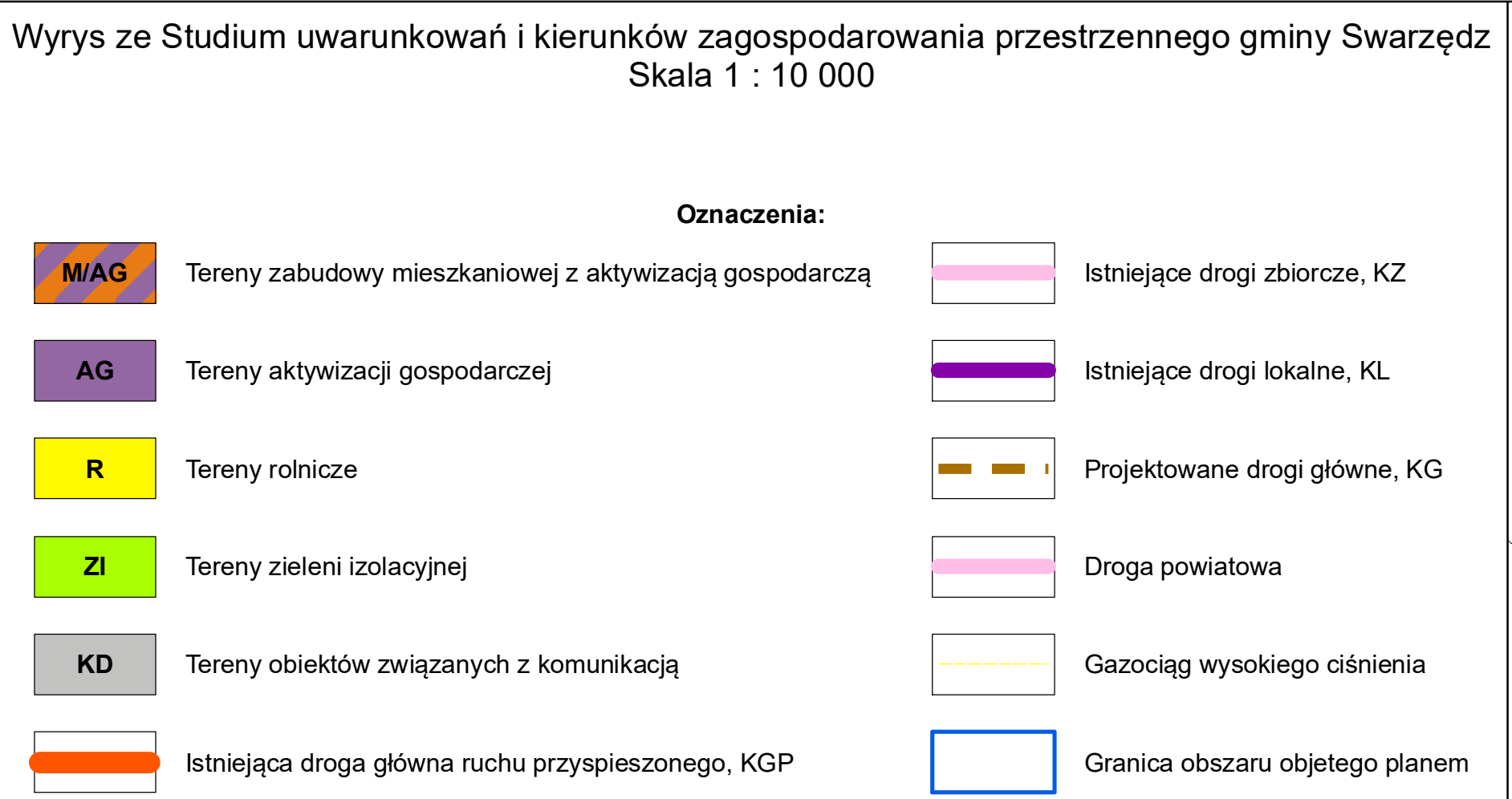
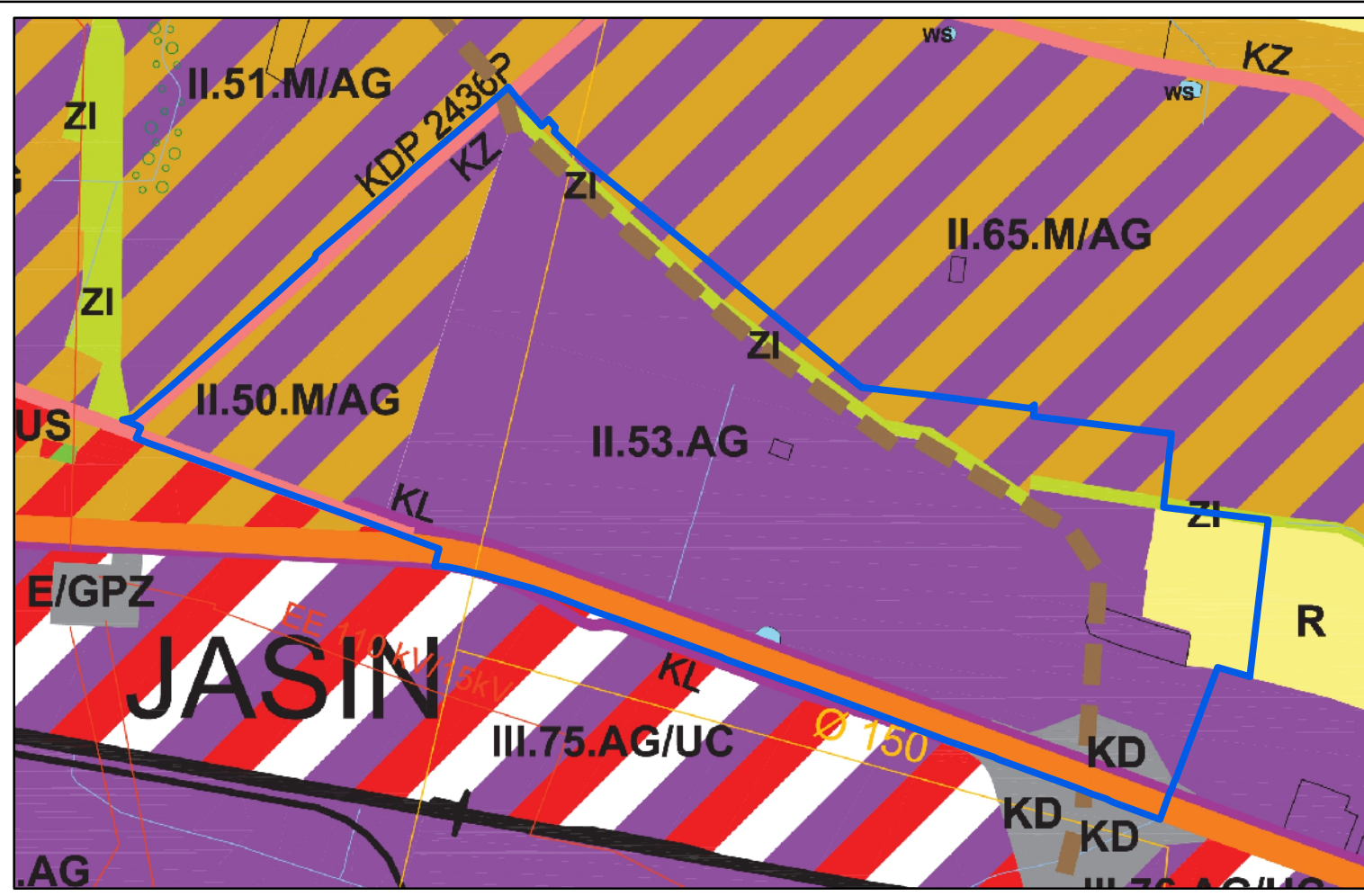
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie.

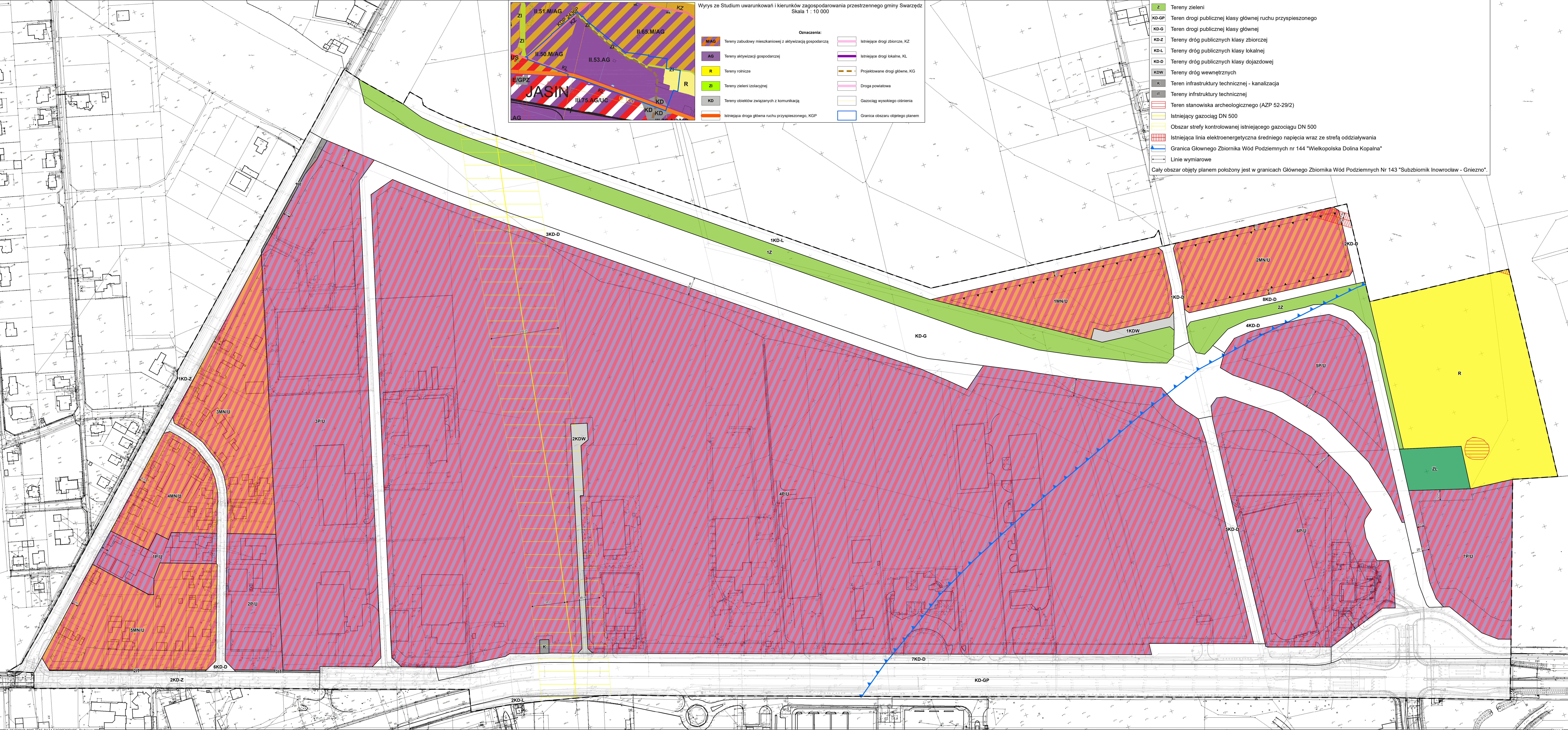
Skala 1 : 1 000



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/468/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31 sierpnia 2021 r.



- Oznaczenia**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Obowiązujące linie zabudowy
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
 - P/U Tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
 - R Teren rolniczy
 - ZL Teren lasu
 - Z Teren zieleni
 - KD-GP Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
 - KD-G Teren drogi publicznej klasy głównej
 - KD-Z Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
 - KD-L Teren dróg publicznych klasy lokalnej
 - KD-D Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KD-W Teren dróg wewnętrznych
 - K Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
 - IT Teren infrastruktury technicznej
 - Teren stanowiska archeologicznego (AZP 52-29/2)
 - Istniejący gazociąg DN 500
 - Obszar strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu DN 500
 - Istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania
 - Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 "Wielkopolska Dolina Kopalna"
 - Linie wymiarowe
- Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno".



ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie, w trybie wyłożenia do publicznego wglądu - rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	18.01.2021	-	Wnosi o: 1. zaplanowanie w projekcie planu pasa zieleni rozdzielającego teren o dwóch funkcjach MN/U od P/U. 2. uwzględnienie w projekcie, że na terenie MN/U zabrania się wydzielania drogi zapewniającej dostęp do terenu P/U. 3. ustalenie minimalnej powierzchni wydzielonych działek 2000 m ² na terenie MN/U.	dz. 189/2 obr. Jasin	3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej 3P/U – tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej		1. X 2. X 3. X		1. X 2. X 3. X	Ad. 1 Z uwagi na istniejące zabudowania, zarówno po stronie terenów MN/U jak i P/U, nie ma możliwości realizacji pasa zieleni izolacyjnej, która w efektywny sposób tłumilaby ewentualne uciążliwości generowane przez prowadzone na terenach P/U działalności gospodarcze. Wprowadzenie pasa zieleni realnie izolującej tereny MN/U od P/U mogłoby negatywnie wpływać na możliwości zagospodarowania terenów P/U, które w tym rejonie są dopuszczone od 1994 r. (oznaczone wówczas jako G). Ad. 2 Nie wprowadzono zakazu wydzielania drogi zg z wnioskiem , jednak ustalone już zapisy planu dla terenu P/U przewidują obsługę komunikacyjną jedynie bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie. Ad. 3 Ustalenie na poziomie 2000 m ² uniemożliwi ewentualne podziały, obecnie parametr ustalony na poziomie 1000 m ² .

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami), zadania własne gminy.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

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

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,

- e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/468/2021
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 31 sierpnia 2021 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn.
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 78,70 ha, w skład którego wchodzi teren ograniczony ulicami Łowęcińską, Owocową i Poznańską w Jasinie oraz granicą obrębu, dodatkowo opracowaniem objęty jest część działek położonych obrębem Łowęcina, wzdłuż granic obrębów pomiędzy ulicami Łowęcińską i Owocową.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr IX/145/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.06.2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (zatwierdzone Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r., zmienione Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem II.50.M/AG oraz II.65.M/AG - tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą, II.53.AG oraz II.54.AG - tereny aktywizacji gospodarczej, ZI - tereny zieleni izolacyjnej, R - tereny rolnicze, KD - tereny obiektów związanych z komunikacją, KGP - istniejąca droga główna ruchu przyspieszonego, KZ - istniejące drogi zbiorcze, KL - istniejące drogi lokalne, KG - projektowane drogi główne.

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

5. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie”,
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie”.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia oraz zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na przeznaczanie na cele nierolnicze i nieleśne 0,3685 ha gruntów leśnych.

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

- ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 18.07.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 09.08.2019 r.

- ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 16.11.2020 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 3.12.2020 r. do

05.01.2021 r., dyskusji publicznej w dniu 16.12.2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 19.01.2021 r.

8.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie, w ustawowym terminie wpłynęło 14 pism od instytucji, oraz 5 wniosków od osób prywatnych.

9.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

Zapisy planu zabezpieczają możliwość rozwoju infrastruktury technicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikało z konieczności zmiany przebiegu projektowanej drogi głównej, zgodnie z opracowaniami technicznymi.

10.Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.06.2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

11.Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może przynieść finansowe korzyści gminie w przestrzeni czasowej, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie”.

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

13.Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych.

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