

UCHWAŁA NR L/557/2022
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 22 marca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części
obrębu Zalasewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz, przyjętego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie obiektów kubaturowych z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, galerii, przedsionków, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz podokienników i ryzalitów na odległość nie większą niż 0,8 m;

- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać minimum 60% jej długości elewacji frontowej nowo projektowanych obiektów kubaturowych z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą 1,5 m części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, galerii, przedsionków, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz podokienników i ryzalitów na odległość nie większą niż 0,8 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć część planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, itp. które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 8) willi miejskiej - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniami na kondygnacji.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 4) teren zabudowy usługowej - usług sakralnych, oznaczony symbolem Uk;
- 5) teren zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem U;
- 6) tereny zieleni, oznaczone symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI;
- 7) tereny zieleni lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS, 4Z/WS, 5Z/WS, 6Z/WS, 7Z/WS;
- 8) teren drogi publicznej, klasy głównej, oznaczony symbolem KD-G;
- 9) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
- 10) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;
- 12) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony symbolem K.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów;
- 2) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, na terenach MW, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania, na terenie Uk, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) nakaz zachowania, na terenie U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej, sportu i rekreacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz uwzględnienia wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń w zagospodarowaniu terenu, w tym zwłaszcza nakaz zwrócenia szczególnej uwagi na ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

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

§ 7.

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

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

§ 8.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla handlu, usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług sakralnych - minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla usług oświaty - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 9.

Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25%;
- 5) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki;
- 7) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;
- 9) wysokość budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3 m;
- 10) dowolną geometrię dachów budynków;
- 11) zapisy zawarte w pkt 8, pkt 9 nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1500 m².

§ 10.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa usługowa - usług nieuciążliwych;
- 2) na jednej działce dopuszczenie budowy jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30%;
- 4) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego 40% powierzchni działki;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;

- 7) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;
- 8) wysokość budynków gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3 m;
- 9) dowolną geometrię dachów budynków;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1500 m².

§ 11.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna typu willa miejska;
- 2) dopuszczenie budowy zespołów garaży, jako wbudowanych lub połączonych z budynkiem mieszkalnym, z możliwością lokalizowania miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych;
- 3) następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%,
 - b) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,2,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki,
 - d) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m;
- 4) następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 40° lub dachów mansardowych lub dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji dachów zielonych;
- 5) obowiązek urządzenia ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych o minimalnej powierzchni 400 m²;
- 6) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 10) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2500 m².

§ 12.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa - usługi sakralne;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dominanty wysokościowej nie wyższej niż 30 m;

- 3) następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30%,
 - b) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,2,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 15% powierzchni działki;
- 4) następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,
 - b) dowolną geometrię dachów;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 8) dopuszczenie lokalizacji parkingu;
- 9) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2500 m².

§ 13.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%,
 - b) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,8,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki;
- 3) następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) dowolną geometrię dachów;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów 4KDW, 1KD-Z poprzez teren 4ZI;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 7) dopuszczenie lokalizacji parkingu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw i obiektów małej architektury;
- 9) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2500 m².

§ 14.

Dla terenów 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią;
- 3) dopuszcza się lokalizację zjazdów.

§ 15.

Dla terenów 1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS, 4Z/WS, 5Z/WS, 6Z/WS i 7Z/WS ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 4 m oraz określonych w planie obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią w formie parkowej, z wymogiem zachowania rodzimej roślinności i uwzględniania lokalnych warunków siedliskowych;
- 3) obowiązek zachowania istniejących cieków i zbiorników wodnych, przy czym ustalenia te nie dotyczą robót służących retencji wód i realizacji inwestycji celu publicznego określonych w planie;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy dróg rowerowych i pieszych lub pieszo-rowerowych.

§ 16.

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

- 1) rodzaj zabudowy: teren infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość zabudowy - 4 m, 1 kondygnacja naziemna;
- 4) dachy dowolne;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki - 100 m², z wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.
- 9) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

§ 17.

Dla terenu KD-G ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej.

§ 18.

Dla terenów 1KD-Z, 2KD-Z ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej.

§ 19.

Dla terenu KD-L ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej.

§ 20.

Dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej.

§ 21.

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

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

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

§ 22.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§ 23.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej, klasy głównej - oznaczony symbolem KD-G - planowane poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego, o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - b) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej - oznaczony symbolem 1KD-Z, 2KD-Z - planowane poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego, o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - c) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,

- d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obsługę komunikacyjną terenów: z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - g) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej przebudowy oraz rozbudowy;
 - 6) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych;
 - 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN, MN/U, K, Uk, U, MW do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) zasilanie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci ciepłowniczej;
 - 12) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
 - 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

§ 24.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 25.

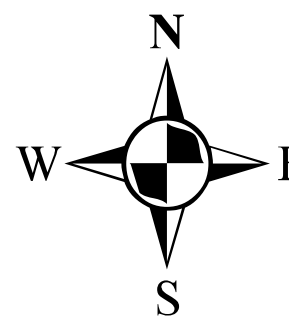
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 26.

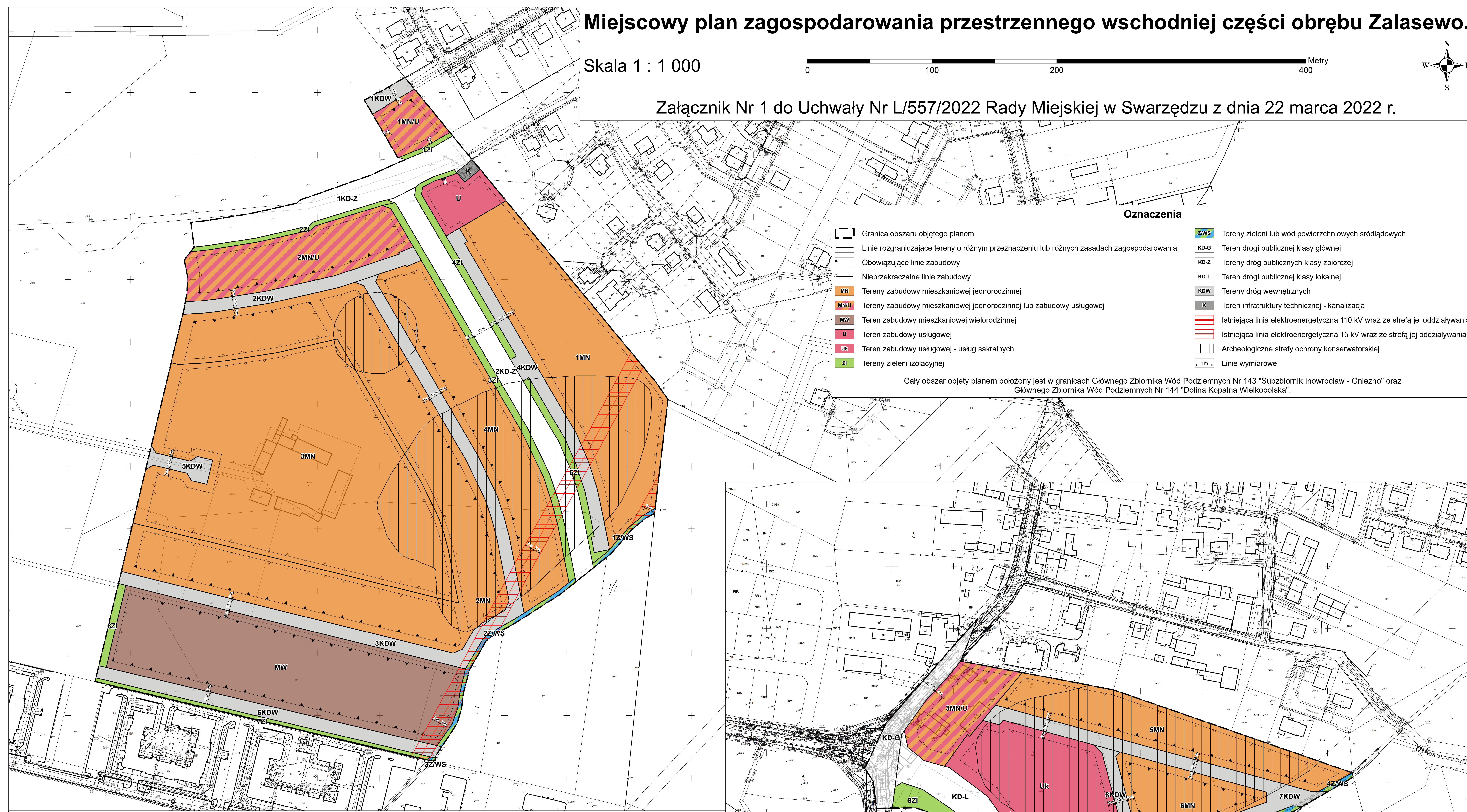
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo.

Skala 1 : 1 000

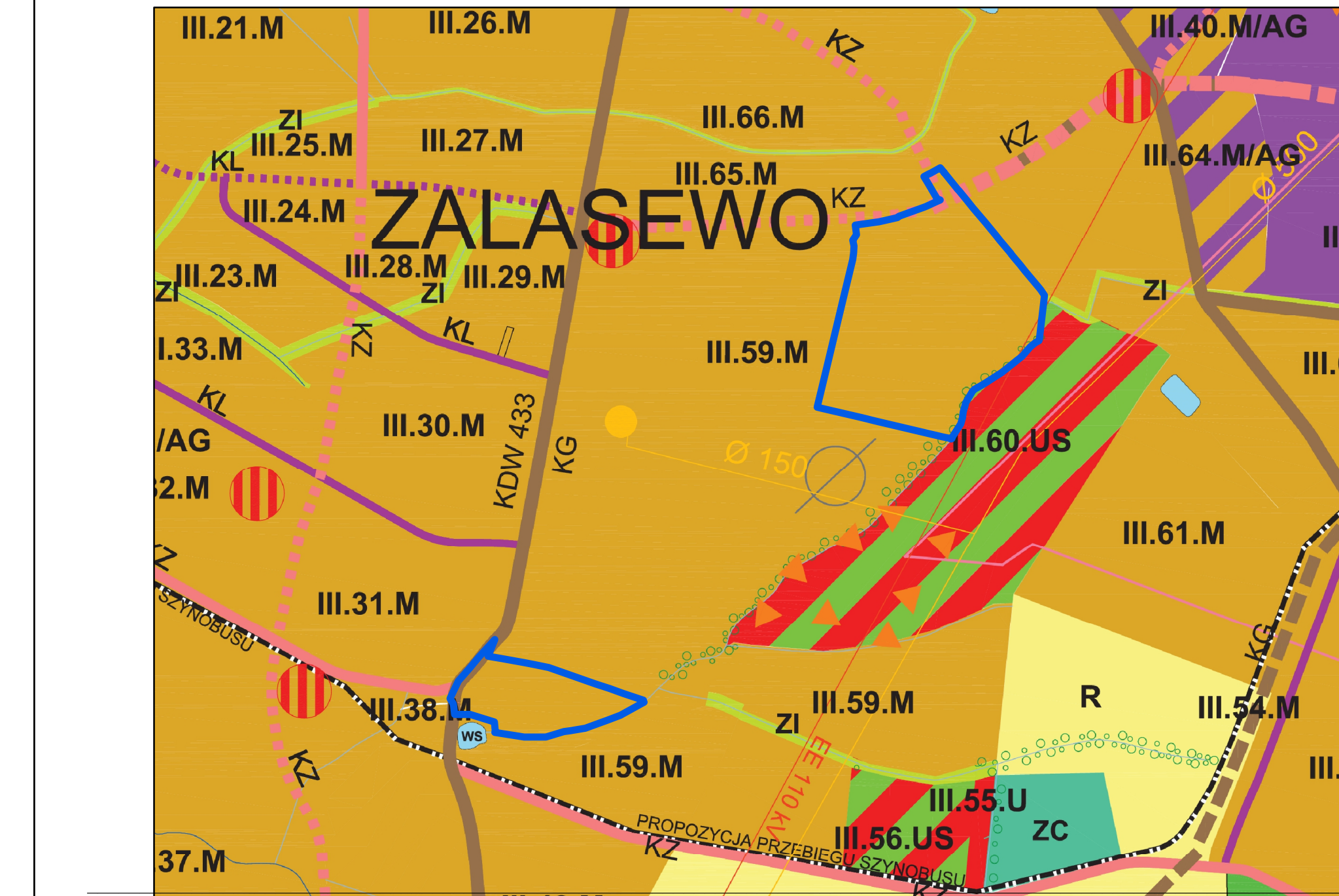


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr L/557/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 marca 2022 r.



- Oznaczenia**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Obowiązujące linie zabudowy
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
 - MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U Teren zabudowy usługowej
 - Uk Teren zabudowy usługowej - usług sakralnych
 - ZI Tereny zieleni izolacyjnej
 - Z/WS Tereny zieleni lub wód powierzchniowych śródlądowych
 - KD-G Teren drogi publicznej klasy głównej
 - KD-Z Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
 - KD-L Teren drogi publicznej klasy lokalnej
 - KDW Tereny dróg wewnętrznych
 - K Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
 - Istniejąca linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą jej oddziaływania
 - Istniejąca linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą jej oddziaływania
 - Archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej
 - Linie wymiarowe

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ
(Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r.
zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.)
SKALA 1 : 10 000

- Oznaczenia:**
- M Tereny zabudowy mieszkaniowej
 - OOOO Pasy zieleni izolacyjnej
 - Istniejące drogi główne, KG
 - Projektowane drogi zbiorcze, KZ
 - EE 110 kV Linia elektroenergetyczna 110 kV
 - Granica opracowania mpzp



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się, co następuje:

§1

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 2 września 2021 r. do 1 października 2021 r., uwagi można było składać do dnia 15 października 2021 r., natomiast drugie wyłożenie do publicznego miało miejsce w dniach od 2 grudnia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r., z terminem składania uwag do dnia 17 stycznia 2022 r.

§2

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

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU ZAŁASEWO

- I wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 września 2021 r. do 1 października 2021 r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 15 października 2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	14.10.2021		Proszę o przekształcenie tego obszaru na zabudowę MW. Obszar ten jest położony bezpośrednio przy ul. Polskiej, a po przeciwnej stronie znajdują się bloki.	1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	W sąsiedztwie analizowanego obszaru znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto zgodnie ze Studium obszar ten powinien zostać przewidziany pod budownictwo ekstensywne o charakterze zabudowy rezydencjonalnej.
2			Proszę o wykreślenie linii zabudowy, gdyż obsługa tych terenów może nastąpić z dróg 2KDW, 3KDW i 5KDW. Linia zabudowy powoduje ograniczenia co do równej wielkości działek.	3MN, 4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3MN, 4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 w planie miejscowym należy obowiązkowo wyznaczyć linie zabudowy. Ponadto linie zabudowy nie mają związku z podziałem nieruchomości.
3			Wnioskuje aby teren ten został przekształcony na MW, tej samej wielkości co sąsiednia działka. Działki w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej są mało atrakcyjne.	3MN, 4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3MN, 4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	W sąsiedztwie analizowanego obszaru znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto zgodnie ze Studium obszar ten powinien zostać przewidziany pod budownictwo

			* w uwadze wskazano teren 4MN przy drodze 3KDW - do drogi tej przylega natomiast teren 3MN i to o nim prawdopodobnie myślał wnioskodawca							ekstensywne o charakterze zabudowy rezydencjonalnej.
4			Proszę o powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%. Bezpośrednie sąsiedztwo ma taki procent zabudowy.	3MN, 4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3MN, 4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim, w związku z tym nie jest wskazanym zwiększanie powierzchni zabudowy w tym obszarze.
5			Proszę o powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%. Okoliczne działki mają taki sam procent.	1MN, 5MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1MN, 5MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim, w związku z tym nie jest wskazanym zwiększanie powierzchni zabudowy w tym obszarze.
6	15.10.2021		Ustalenie, że przez wille miejską należy rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż czterema mieszkaniami na kondygnacji.	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych, § 2 pkt 8 projektu		X		X	Ustalona w planie definicja zgodna jest z obowiązującymi w sąsiedztwie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i polityką przestrzenną gminy.
7			Ustalenie minimalnej powierzchni zabudowy nie większą niż 50%.	MW - teren zabudowy mieszkaniowej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu

				wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych	wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych, §11 pkt 3 lit. a projektu					przestrzennego. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim, w związku z tym nie jest wskazanym zwiększanie powierzchni zabudowy w tym obszarze.
8			Ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki.	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych, §11 pkt 3 lit. c projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim, w związku z tym nie jest wskazanym zmniejszenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w tym obszarze.
9			Ustalenie wysokości budynków: do czterech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14,5 m².	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych, §11 pkt 4 lit. a projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie w projekcie planu oraz na sąsiadującym terenie, objętym obowiązującym planem, ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
10			Ustalenie obowiązku stosowania dachów płaskich z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych.	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych, §11 pkt 4 lit. b projektu		X częściowo		X częściowo	W projekcie pojawi się dopuszczenie (a nie obowiązek) stosowania dachów płaskich oraz zielonych.

11			Ustalenie obowiązku urządzenia ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych o minimalnej powierzchni do 200 m².	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych, §11 pkt 5 projektu		X		X	Zgodnie z zapisami Studium na terenie zabudowy wielorodzinnej należy zapewnić ogólnodostępne tereny zieleni w zabudowie wielorodzinnej. Powierzchnia min. 400 m² jest zdaniem Burmistrza optymalna.
12			Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1500 m².	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych, §11 pkt 10 projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
13			Ustalenie w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych: a) odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku jej braku możliwość wyposażenia nieruchomości w zbiornik bezodpływowy lub przydomową oczyszczalnię ścieków, b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej, d) dopuszczenie budowy zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 6KDW - tereny dróg wewnętrznych, §23 pkt 7 projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona, brak zgodności z polityką przestrzenną gminy. Najbliższa droga publiczna jak i obręb Zalasewo posiadają sieci kanalizacji sanitarnej. Inwestor realizując zabudowę wielorodzinną powinien zapewnić podstawowe media.

- II wyłożenie do publicznego wglądu -
Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 grudnia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 17 stycznia 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	17.01.2022		Zmianę na rysunku planu wszystkich „Obowiązujących linii zabudowy” na „Nieprzekraczalne linie zabudowy” na terenie MW.	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego.
2			Podział MW na dwie części - północną i południową zgodnie z linią rozgraniczającą - „ <i>granica rozdzielenia terenów MW</i> ” oznaczoną na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszych uwag	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, §11 projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie w projekcie planu oraz na sąsiadującym terenie, objętym obowiązującym planem, ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
3			Ustalenie, że przez wille miejską należy rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż czterema mieszkaniami na kondygnacji.	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, §2 pkt 8 projektu		X		X	Ustalona w planie definicja zgodna jest z obowiązującymi w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i polityką przestrzenną gminy.

4			Ustalenie minimalnej powierzchni zabudowy nie większą niż 50%	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, §11 pkt 3 lit. a projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim, w związku z tym nie jest wskazanym zwiększenie powierzchni zabudowy w tym obszarze.
5			Ustalenie obowiązku zachowania wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 2	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, §11 pkt 3 lit. b projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
6			Ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki.	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, §11 pkt 3 lit. c projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim, w związku z tym nie jest wskazanym zmniejszenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w tym obszarze.
7			Ustalenie wysokości budynków: do czterech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14,5 m ² dla części południowej terenu MW oraz do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,5 m ² dla części północnej terenu MW.	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, §11 pkt 4 lit. a projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie w projekcie planu oraz na sąsiadującym terenie, objętym obowiązującym planem, ma na

										celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
8			Ustalenie obowiązku urządzenia ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych o minimalnej powierzchni do 200 m².	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, §11 pkt 5 projektu		X		X	Zgodnie z zapisami Studium na terenie zabudowy wielorodzinnej należy zapewnić ogólnodostępne tereny zieleni w zabudowie wielorodzinnej. Powierzchnia min. 400 m² jest zdaniem Burmistrza optymalna.
9			Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1500 m².	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, §11 pkt 10 projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
10			Ustalenie w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych: a) odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku jej braku możliwość wyposażenia nieruchomości w zbiornik bezodpływowy lub przydomową oczyszczalnię ścieków, b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej, d) dopuszczenie budowy zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków. * uwaga zawiera załączniki graficzne i uzasadnienie	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, §23 pkt 7 projektu		X		X	Uwaga nieuwzględniona, brak zgodności z polityką przestrzenną gminy. Najbliższa droga publiczna jak i obręb Zalasewo posiadają sieci kanalizacji sanitarnej. Inwestor realizując zabudowę wielorodzinną powinien zapewnić podstawowe media.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Swarzędz oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/557/2022
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 22 marca 2022 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 20 ha, w skład którego wchodzi teren:

- a) na południowy-zachód od tzw. Osiedla Europejskiego w Zalasewie,
- b) w rejonie ulic Kórnickiej, Transportowej i Spacerowej w Zalasewie.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XX/260/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), analizowany obszar oznaczony został jako:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami II.59.M, II.65.M, II.67.M,
- b) projektowane drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KZ,
- c) pasy zieleni izolacyjnej oraz ciek wodny.

4. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Bowiem zgodnie z zapisami Studium tereny zabudowy mieszkaniowej można wzbogacać o tereny usług, np. usług oświaty, kultury i komercyjnych. Ponadto w ramach terenów centrotwórczych, którego postulowana lokalizacja znajduje się w ramach terenu III.59.M, dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej jako małe domy typu willa miejska.

5. Dla części terenu objętego przystąpieniem obowiązuje Uchwała Nr LII/562/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej – część II (powierzchnia opracowania ca. 105 ha), w którym przedmiotowy obszar oznaczony jest jako:

- a) 25KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- b) 27MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) 19ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
- d) 3KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

Ponadto na działce znajduje się orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych oraz orientacyjna lokalizacja szpalerów i rzędów drzew.

6. Do planu zostały sporządzone:

- a) „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo”,
- b) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo”.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także

zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

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

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 28.05.2020 o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19.06.2020 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 26.08.2021 o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 02.09.2021 r. do 01.10.2021 r., dyskusji publicznej w dniu 20.09.2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 15.10.2021 r.,

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 25.11.2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 02.12.2021 r. do 31.12.2021 r., dyskusji publicznej w dniu 13.12.2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 17.01.2022 r.

9. 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 wpłynęły pisma od instytucji, ponadto został złożony wniosek.

10. Po terminie zbierania wniosków do tut. Urzędu wpłynęło pismo Archidiecezji Poznańskiej zawierające postulaty o określenie w projekcie planu terenu przeznaczonego pod lokalizację kościoła oraz plebanii.

11. 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 specjalnymi potrzebami.

12. 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 czerwca 2016r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Zalasewo”.

14. 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.

15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych.

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