

**UCHWAŁA NR LXVI/694/2023
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 31 stycznia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Keplera
w Zalasewie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 40) i art. 20 ust. 1 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Keplera w Zalasewie, zwany dalej „planem” stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 23.03.2021 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 dotyczące planu – *załącznik nr 4*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku garażowym – 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie obiektów kubaturowych oraz wiat, z dopuszczeniem wysunięcia przed 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 z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię, na odległość nie większą niż 0,8 m, podokienników i ryzalitów;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 5) terenie – należy przez to rozumieć część planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni w tym zieleni wysokiej złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie poszczególne tereny.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2. zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub blachy;
3. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
4. na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady realizacji i rozmieszczania reklam:
 - 1) w granicach terenu MNW – dopuszcza się stosowanie szyldów;
 - 2) zakaz stosowania na działce tablic reklamowych o całkowitej łącznej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 3 m² łącznie;
 - 3) zakaz stosowania szyldów i szyldów semaforowych – umieszczanych pod kątem do ściany budynku, o powierzchni przekraczającej 1,0 m², przy czym szyld semaforowy nie może wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,8 m;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu oraz wolno stojących o wysokości do 2,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,8 m.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 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 terenie **MNW**, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej z uwzględnieniem zapisu pkt 13;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni nie większej niż 60 m²;
- 5) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,5, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki,
- 8) 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;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 14:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 10) wysokość budynków garażowych i wiat:
 - a) jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 3,0 m;

- 11) dachy budynków mieszkalnych: symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 35 stopni do 40 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich dla części tylnej elewacji budynku;
- 12) dachy budynków garażowych i wiat: płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 40 stopni;
- 13) zapisy zawarte w pkt 1 nie dotyczą: zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 14) zapisy zawarte w 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;
- 15) w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu, nakaz zachowania terenu biologicznie czynnego, z zastosowaniem zieleni izolacyjnej;
- 16) obsługa komunikacyjna terenu MNW z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR i z dróg znajdujących się poza obszarem opracowania planu;
- 17) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 18) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 19) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 20) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 800 m².

§ 9.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenie **MNW**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 17 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych 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 nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§ 11.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**, o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,

- c) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**, o szerokości zgodnej z parametrami określonymi na rysunku planu,
 - d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) obsługę komunikacyjną terenów: z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - f) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności w zakresie sieci:
- a) wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalne parametry sieci wodociągowych: DN 60,
 - c) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej: DN 160, a dla kanałów tłocznych: DN 50;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenu **MNW** do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w lit. a i b dopuszczenie ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 200;

- 10) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, ustala się minimalne parametry gazociągów: DN 20;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 13,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,
 - c) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektryczną albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań 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 odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 13,
 - b) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 13) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 14) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 15) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 13.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

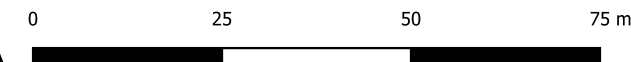
§ 15.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Keplera w Zalasewie

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVI/694/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31 stycznia 2023 r.

SKALA 1:1000



I. Oznaczenia:

- granca obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP teren komunikacji pieszo-rowerowej
- strefa zieleni
- 10m wymiarowanie

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach
Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144
- Wielkopolska Dolina Kopalna

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz SKALA 1:5000



I. Oznaczenia:

- granca obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- M tereny zabudowy mieszkaniowej
- ZI tereny zieleni izolacyjnej
- projektowana droga zbiorcza, KZ

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
został sporządzony w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL (EPSG:2177),
na mapie zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego - PL.PZGiK.7473, wydanej przez Starostę Poznańskiego
Id: C26C620F-3F0D-4A86-86E4-FD0A522E5D6D. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/694/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 31 stycznia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu planu**

§ 1.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ul. Keplera w Zalasewie”, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27.10.2022 r. do dnia 29.11.2022 r. W dniu 07.11.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Uwagi były przyjmowane do dnia 13.12.2022 r.

2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2.

W związku z powyższym Rada Miejska w Swarzędzu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), z uwagi na ich brak.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503 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 2023 r. poz. 40), 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 LXVI/694/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 31 stycznia 2023 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 2022 r. poz. 503 z późn.
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Keplera w Zalasewie na podstawie Uchwały Nr L/555/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 marca 2022 r.

Powierzchnia terenu opracowania wynosi ok. 1,5 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną przedmiotowe działki stanowią grunty orne – RIVa, RV, łąki trwałe – ŁIV, tereny mieszkaniowe – B, grunty pod rowami – W.

Dla terenu objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr II/22/2018 z dnia 27 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie – część A".

Obszar objęty planem usytuowany jest na wschód od Poznania, na południe od miasta Swarzędz, w miejscowości Zalasewo. Teren ten zlokalizowany jest w odległości 3 km od miasta Swarzędz oraz około 12 km od Poznania. Obszar objęty opracowaniem należy do dobrze skomunikowanych. Wschodnią granicę terenu opracowania stanowi ulica Planetarna, południową granicę terenu opracowania stanowi ulica Keplera (znajdująca się w granicach opracowania), natomiast od zachodu obszar opracowania graniczy z ulicą Galileusza. Najbliższa stacja PKP zlokalizowana jest około 5 km na północ od omawianego obszaru, w miejscowości Swarzędz. W pobliżu terenu objętego opracowaniem (ul. Transportowa) znajduje się pętla autobusowa, a przy ulicy Planetarnej znajdują się również przystanki komunikacji publicznej.

W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem (około 400 m na południe od terenu opracowania) znajduje się obszar, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący centralną część obrębu Graby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292ha) – część II, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 maja 2013 r. (Dz. U. Woj. Wlkp z dnia 10 lipca 2013 r., poz. 4411). Większość działek objętych opracowaniem jest zainwestowana. Na ich terenie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W sąsiedztwie obszaru opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, a także zabudowa usług oświaty, a także tereny użytkowane rolniczo.

Do opracowania projektu planu przystąpiono w związku z występującymi rozbieżnościami pomiędzy aktualnym podziałem geodezyjnym, a liniami rozgraniczającymi tereny w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie planu umożliwi określenie zasad zagospodarowania terenu, uporządkowanie i zdefiniowanie zasad jednolitego kształtowania przedmiotowego terenu oraz umożliwi racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.

W obowiązującym dokumencie Studium, zatwierdzonym uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r., obszar objęty opracowaniem planu jest wskazywany jako: tereny zabudowy mieszkaniowej, teren zieleni izolacyjnej oraz projektowanej drogi zbiorczej KZ. Zapisy projektu planu stanowią konkretyzację zapisów Studium z uwzględnieniem istniejącego już zagospodarowania i istniejących uwarunkowań przestrzennych (przebieg drogi zbiorczej został już wyznaczony na wschód od terenu opracowania, a wskazane w studium tereny zieleni izolacyjnej zostały wskazane w zapisach planu jako strefa zieleni w ramach wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Tym samym przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 z dnia

29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r. Ustalenia planu stanowią konkretyzację zapisów studium i uwzględniają uwarunkowania środowiskowe wynikające z istniejącego i docelowego zagospodarowania terenu.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: niezadowalającą jakość wód powierzchniowych i podziemnych, z uwagi na przedostawanie się związków chemicznych stosowanych w nawozach na terenach rolnych, przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków aerosanitarnych, degradację powierzchni ziemi spowodowaną rolniczym użytkowaniem, lokalizacja terenu w zasięgu występowania najkorzystniejszych struktur wodonośnych – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”.

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub objęte ochroną konserwatorską.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów.

Projekt planu uwzględnia również potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano

rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętej projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od 27.10.2022 r. do dnia 29.11.2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 07.11.2022 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać w formie papierowej do Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu lub w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres: umig@swarzedz.pl, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy w nieprzekraczanym terminie do dnia 13.12.2022 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.), w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia 13.10.2022 r terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Wskazać należy, że na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz stosowne informacje odnośnie do sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Opracowany projekt planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie ludności w wodę będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych wskazano nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy czym plan miejscowy dopuszcza wprowadzanie odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz przeznaczenie tego obszaru w Studium umożliwia proponowane w projekcie planu rozwiązania. Opracowany projekt planu w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory terenu. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Zaproponowany układ komunikacyjny umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy. Układ

komunikacyjny zaproponowany w planie miejscowym umożliwia łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez powiązanie z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Swarzędz posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Uchwała nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r.). Ustalenia planu nie naruszają wytycznych z tej uchwały.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie wpływają na wydatki z budżetu gminy. Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu w bardzo niewielkim zakresie zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miejską w Swarzędzu jest w pełni zasadne.