Elektronicznie podpisany przez:
Barbara Henryka Czachura
dnia 28 lutego 2023 r.

UCHWAŁA NR LXVII/716/2023
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 28 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.B, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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.), zwany dalej „planem".

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

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.B" w skali 1:2000, wraz z wyrysem 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) dane przestrzenne - plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku pomocniczym - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;

2) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m:

a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,

b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,

c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;

4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m:

a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,

b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,

c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;

5) obiekcie kubaturowym - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;

6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;

7) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,

c) tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;

8) tablicy informacyjnej - rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice urzędowe;

9) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

10) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

11) tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym - rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;

12) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 3.

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

1) tereny zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,

c) mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U,

d) usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U,

e) usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: 1US, 2US, 3US, 4US,

f) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: P/U,

g) zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: RM;

2) tereny zieleni i wód:

a) zieleni, oznaczone symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z,

b) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS;

3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R;

4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: IT;

5) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z,

b) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L,

c) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D,

d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW,

e) drogi wewnętrznej - ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDWxs.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 28;

2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;

3) dopuszcza się:

a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,

b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,

c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

§ 5.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

b) terenu oznaczonego symbolem P/U, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

3) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;

4) gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej, zgodnie z § 29 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

5) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, MW/U, U, US:

a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, 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.

§ 7.

Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów o charakterze publicznym, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania przestrzennego.

§ 8.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej;
3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
4) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m^2;
5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
7) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9;
8) maksymalna wysokość:
   a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
   b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m;
9) geometria dachu:
   a) budynku mieszkalnego: stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
   b) budynku pomocniczego: dach płaski, stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
   c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;
10) wykończenie zewnętrzne budynków:
   a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
   b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
11) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
12) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
13) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 9.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej;

3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;

4) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m^2;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9;

8) maksymalna wysokość:

a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,

b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m;

8) geometria dachu:

a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

b) budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;

9) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

11) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

12) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 19MN, 20MN, 21MN, 22MN ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;

4) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m^2;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9;

8) maksymalna wysokość:

a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,

b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m;

9) geometria dachu:

a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

b) budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

10) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

11) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż:

a) 1200 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

c) zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

12) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

13) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 11.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

2) lokalizację zabudowy wolnostojącej;

3) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych;

4) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego;

5) 1) lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m^2;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

9) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,

b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,

c) przekryć namiotowych, pneumatycznych oraz zadaszeń membranowych na terenie 3MN/U nie wyżej niż 14 m;

10) geometria dachu: dowolna;

11) wykończenie zewnętrzne budynków: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny; w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

13) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

14) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 12.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy:

a) na terenie 1MW/U 35% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenie 2MW/U 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynku maksymalnie 590m^2;

3) intensywność zabudowy:

a) na terenie 1MW/U minimalna - 0,01, maksymalna – 1,75,

b) na terenie 2MW/U minimalna - 0,01, maksymalna – 2,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) na terenie 1MW/U do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14 m,

b) na terenie 2MW/U do trzech kondygnacji tj. 13,5 m;

6) geometria dachu:

a) na terenie 1MW/U dowolna,

b) na terenie 2MW/U dach skośny, mansardowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20º do 65º;

7) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

10) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;

11) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług nieuciążliwych w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego,

b) jednej kondygnacji podziemnej,

c) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,

d) miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie wiat.

§ 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U ustala się:

1) lokalizację zabudowy usługowej;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) wysokość zabudowy:

a) budynku usługowego: nie wyżej niż 12 m,

b) budynku pomocniczego: nie wyżej niż 6 m;

6) geometria dachu: dowolna;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

9) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;

10) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m^2.

§ 14.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1US, 2US, 3US, 4US ustala się:

1) lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych;

2) lokalizację usług nieuciążliwych (np. usługi z zakresu gastronomii, hotelarstwa) związanych z funkcją wiodącą, tj. usługami sportu i rekreacji, przy czym powierzchnia tych usług nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;

6) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 15 m, przy czym dla budynków pomocniczych, szatni, wiat, nie więcej niż 6 m;

7) geometria dachu: dowolna;

8) wykończenie zewnętrzne budynków:

   a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

   b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

11) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;

12) dopuszczenie lokalizacji:

   a) jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m^2,

   b) miejsc postojowych,

   c) miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,

   d) szatni,

   e) wiat,

   f) tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,

   g) urządzeń turystycznych.

§ 15.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem P/U ustala się:

1) lokalizację zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej;
2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
6) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5;
7) maksymalna wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
8) geometria dachu: dowolna;
9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
10) zakaz lokalizacji usług wymagających ochrony akustycznej;
11) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;
12) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
13) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;
14) dopuszczenie lokalizacji:
    a) budynków pomocniczych,
    b) wiat,
    c) placów załadunkowych,
    d) budynków administracyjnych, socjalnych i biurowych.

§ 16.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: RM ustala się:

1) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem, w tym jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
3) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
5) wysokość zabudowy:
    a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
    b) budynku pomocniczego i inwentarskiego: nie wyżej niż 10 m,
    c) budowli rolniczych: nie wyżej niż 15 m;

6) geometria dachu:

a) dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równolegle do frontu działki,

b) dla pozostałych: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,

c) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

9) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;

10) dopuszczenie lokalizacji:

a) budowli rolniczych,

b) budynku pomocniczego w odległości 1,5 m lub w granicy działki.

§ 17.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z ustala się:

1) lokalizację zieleni;

2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyłączeniem terenów 4Z i 5Z;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;

5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;

7) dopuszczenie lokalizacji:

a) placów gier i zabaw,

b) ogrodzeń,

c) urządzeń turystycznych,

d) miejsc postojowych na rowery, w tym w formie wiat,

e) ścieżek pieszych i rowerowych,

f) urządzeń melioracji wodnych.

§ 18.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

1) teren wód powierzchniowych;

2) dostęp do terenu z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,

b) pomostów, mostków, kładek.

§ 19.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R ustala się:

1) teren rolniczy;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu;

5) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;

6) dopuszczenie lokalizacji:

a) niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,

b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

§ 20.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem IT ustala się:

1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

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 m;

6) geometria dachu: dowolna;

7) lokali lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

8) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 21.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z ustala się:

1) tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L ustala się:

1) tereny dróg publicznych - klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie:

   a) na terenie 3KD-L lokalizacji pętli autobusowej,

   b) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D ustala się:

1) tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenów 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D lokalizację placów do nawracania na zakończeniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszczenie:

   a) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dla terenu 1KD-D skanalizowania istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 24.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW ustala się:

1) tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenów: 5KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 12KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 22KDW, 23KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi;

4) dopuszczenie:

   a) dla terenu 3KDW skanalizowania istniejącego rowu melioracyjnego,

   b) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KDWxs ustala się:

1) teren drogi wewnętrznej - ciągu pieszo-jezdnego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 26.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;

2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 27.

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: 1200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 130°.

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

§ 28.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z § 6;

3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;

4) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 11 m od skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;

5) strefę kontrolowaną od gazociągu DN500 po 38 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;

6) strefę kontrolowaną od gazociągu DN150 po 35 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;

7) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi

w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) drogi publiczne:

a) KD-Z - klasy zbiorczej,

b) KD-L - klasy lokalnej,

c) KD-D - klasy dojazdowej;

2) drogi wewnętrzne: KDW;

3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym:

a) obsługę komunikacyjną terenu P/U z terenu drogi publicznej 8KD-D,

b) obsługę komunikacyjną terenów 3U i 4U z terenu drogi wewnętrznej 17KDW,

c) obsługę komunikacyjną terenu 5MN z drogi wewnętrznej 22KDW,

d) obsługę komunikacyjną terenu 2US z terenu drogi wewnętrznej 23KDW,

e) obsługę komunikacyjną terenu 16MN z terenu dróg wewnętrznych 14KDW i 15KDW,

f) obsługę komunikacyjną terenu 14MN z terenu dróg wewnętrznych 13KDW, 14KDW,

g) obsługę komunikacyjną terenu 1MW/U z terenu drogi 3KD-D,

h) obsługę komunikacyjną terenu 1U z terenu drogi znajdującej się poza granicami planu (ul. Spółdzielcza),

i) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, a obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2489P wyłącznie poprzez istniejące włączenia;

6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;

d) 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usług oświaty;

e) 1 miejsce postojowe na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów lub 3 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych pracowników;

7) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych lub garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

3. 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, ciepłowniczej, 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) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;

7) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi;

10) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m^2;

11) dopuszczenie:

a) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych,

b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub słupowych,

c) dopuszcza się lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,

d) realizację zbiorników retencyjnych,

e) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących.

§ 30.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 31.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 32.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 33.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.B

Skala 1 : 2 000

0 125 250 500 Metry

N W E S

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXVII/716/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 lutego 2023 r.

Oznaczenia

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczajace 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/U — Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- U — Tereny zabudowy usługowej
- US — Tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji
- P/U — Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
- RM — Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- Z — Tereny zieleni
- WS — Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- R — Tereny rolnicze
- IT — Tereny infrastruktury technicznej
- KD-Z — Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej
- KD-L — Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej
- KD-D — Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- KDWxs — Teren drogi wewnętrznej - ciągu pieszo-jezdnego
- Gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą jego oddziaływania
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV wraz ze strefą jej oddziaływania
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV wraz ze strefą jej oddziaływania
- Stanowiska archeologiczne
- Strefy zieleni izolacyjnej
- 4 m — Linie wymiarowe

Cały obszar planu położony jest w zasięgu:
- Głownego Zbiornika Wód PodziemnychNr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno",
- Głownego Zbiornika Wód PodziemnychNr 144 "Wielkopolska Dolina Kopalna".

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

ZALASEWO
III.29.M
III.59.M
III.60.US
III.61.M
III.30.M
KDW 433
KG
III.59.M
III.56.US
III.48.M
PROPOZYCJA PRZEBIEGU SZYBKIEGO TRAMWAJU
NOWY PRZEBIEG OBWODNICY SWARZĘDZA - ODCINEK POŁUDNIOWY
KRUS
III.47.M
III.46.AG
III.45.RM
III.44.M
III.43.RM
EE 110 kV
ZI
R
ZC
WS

Oznaczenia

- M — Tereny zabudowy mieszkaniowej
- US — Tereny sportu i rekreacji
- AG — Tereny aktywizacji gospodarczej
- R — Tereny rolnicze
- ZI — Tereny zieleni izolacyjnej
- WS — Obszar wód
- Istniejące drogi zbiorcze, KZ
- Projektowane drogi głowne, KG
- Tereny potencjalnego wydobycia gazu ziemnego
- EE 110 kV — Linia elektroenrgetyczna 110 kV
- Gazociąg wysokiego ciśnienia
- Granica opracowania mpzp

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXVII/716/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 28 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.B

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 03.12.2020 r. do 05.01.2021 r. W dniu 09.12.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 19.01.2021 r.
   Wyłożenie obejmowało projekt miejscowego planu przed podziałem na część III.A i III.B. Wykaz dotyczy wyłącznie uwag odnoszących się do części III.B.

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 Swarzędza 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.	19.01.2021 (mail) 21.01.2021 (poczta)		(…) zgłaszam uwagi do ww. projektu planu i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Jednocześnie wnoszę o dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu z uwzględnieniem poniższych uwag, dotyczących terenu oznaczonych symbolami 2US poprzez ustalenie: 1. maksymalnej powierzchni zabudowy w wysokości 45 % powierzchni działki budowlanej;	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Powierzchnię zabudowy zwiększono z 10% do 20%.
2.			2. intensywności zabudowy maksymalnie do 1,5;	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	W wyniku zwiększenia powierzchni zabudowy i ilości kondygnacji, zwiększono intensywność do 0,4.
3.			3. liczby kondygnacji: do 3;	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Wprowadzono możliwość realizacji dwóch kondygnacji.
4.			4. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m2 , przy czym zasady podziału działki	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Zaproponowany parametr 5000 m^2 zmniejszono do wartości

			budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,							3000 m².
5.			5. dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 250,0 m2	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US		X		X	Zaproponowana wielkość 50 m2 dla budynków pomocniczych jest adekwatna dla rodzaju zabudowy.
6.			6. umożliwienie (jeśli nie jest to dopuszczone) dodatkowo usług gastronomicznych hotelarskich w ramach usług nieuciążliwych a także jako uzupełnienie obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz w budynkach pomocniczych. * uwaga zwiera uzasadnienie	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Wprowadzono możliwość lokalizacji usług z zakresu gastronomii i hotelarstwa, określając przy tym procentowo, jaki udział mogą mieć w ogólnym zagospodarowaniu terenu. Dodatkowo usługi te muszą być związane z funkcją wiodącą oraz nie mogą występować samodzielnie bez realizacji funkcji podstawowej.
7.	19.01.2021		Wnoszę o zawarcie w zapisach MPZP poniższych uwag: • zmianę pkt 1. ppkt c § 9 polegającą na dopuszczeniu lokalizacji na działce dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej.	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	10MN		X		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do okolicznego zagospodarowania.
8.			• Wnoszę o zmianę pkt 1. ppkt j § 9 polegającą na zmniejszeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000 m2,	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	10MN		X		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru.
9.			• dodanie do treści § 9 zapisów dotyczących możliwości wtórnego podziału działek przy zabudowie bliźniaczej na działki o minimalnej powierzchni 500m2	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	10MN		X		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
10.			• zmianę pkt 1. ppkt d § 11 polegającą na dopuszczeniu lokalizacji na działce dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	1MN/U, 2MN/U,		X		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do okolicznego zagospodarowania.
11.			• zmianę pkt 1. ppkt j § 11 polegającą na zmniejszeniu minimalnej powierzchni nowo	dz. nr 253/5, obręb	1MN/U, 2MN/U,		X		X	Brak zgodności ze studium dla takiej

			wydzielanych działek do 800 m2	Zalasewo						wartości tego parametru.
12.			• dodanie do treści § 11 zapisów dotyczących możliwości wtórnego podziału działek przy zabudowie bliźniaczej na działki o minimalnej powierzchni 400m2 W uzasadnieniu pragnę nadmienić, że realizacja proponowanych uwag w zapisach MPZP zbliży charakter zabudowy nowych terenów objętych MPZP do charakteru istniejącej zabudowy tej części gminy. Da to możliwość spójnego rozwoju tego terenu. Powyższe uwagi nie stoją w sprzeczności z Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego i są zgodne z jego założeniami	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	1MN/U, 2MN/U,		X		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
13.	19.01.2021		Wnoszę o zawarcie w zapisach MPZP poniższych uwag: • zmianę pkt 1. ppkt c § 9 polegającą na dopuszczeniu lokalizacji na działce dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej.	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN		X		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do okolicznego zagospodarowania.
14.			• Wnoszę o zmianę pkt 1. ppkt j § 9 polegającą na zmniejszeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000 m2,	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN		X		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru.
15.			• dodanie do treści § 9 zapisów dotyczących możliwości wtórnego podziału działek przy zabudowie bliźniaczej na działki o minimalnej powierzchni 500m2	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN		X		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
16.			• zmianę pkt 1. ppkt d § 11 polegającą na dopuszczeniu lokalizacji na działce dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN, 5KDW		X		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do okolicznego zagospodarowania. Ponadto, działki objęte uwagą nie posiadają zapisów zawartych w §11.
17.			• zmianę pkt 1. ppkt j § 11 polegającą na zmniejszeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 800 m2	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN, 5KDW		X		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru. Ponadto, działki objęte uwagą nie posiadają zapisów zawartych w §11.

18.			• dodanie do treści § 11 zapisów dotyczących możliwości wtórnego podziału działek przy zabudowie bliźniaczej na działki o minimalnej powierzchni 400m2 W uzasadnieniu pragnę nadmienić, że realizacja proponowanych uwag w zapisach MPZP zbliży charakter zabudowy nowych terenów objętych MPZP do charakteru istniejącej zabudowy tej części gminy. Da to możliwość spójnego rozwoju tego terenu. Powyższe uwagi nie stoją w sprzeczności z Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego i są zgodne z jego założeniami	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN, 5KDW		X		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej. Ponadto, działki objęte uwagą nie posiadają zapisów zawartych w §11.
19.	19.01.2021		Zwracam się z uprzejmą prośbą o wprowadzenie zmian w obecnie obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu Zalasewa z dnia 26-06-2018, teren wzdłuż ulicy Sielskiej. W związku z faktem, iż Plan przewiduje budowę ścieżki rowerowej wzdłuż biegnącego rowu melioracyjnego, co wiązałoby się z koniecznością wykupienia przez Gminę części nieruchomości, które są od lat zabudowane. Z tego powodu jako mieszkańcy Zalasewa zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zmian w tym zakresie do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W związku z uchwalanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, który poddany jest do konsultacji i znajduje się na stronie http://bip.swarzedz.eu/ jako Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i cześć obrębów Garby i Zalasewo - cześć III proponuje zmianę położenia ścieżki rowerowej na przeciwną stronę rowu melioracyjnego, gdzie przewidywany jest pas zieleni izolowanej na tereny 1ZI, 2ZI, 3Z1, 4ZI, 5ZI, 6WS, 6Zi, bądź wykreślenie ścieżki rowerowej z obecnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jako załącznik nr 1 do uchwały NR LII/562/2018 z dnia 26-06-2018r. Rezygnacja ze ścieżki rowerowej po stronie rowu gdzie mieszkańcy Zalasewa mają już zabudowania wydaje się najbardziej sensowna i racjonalna. Zmiana ma na celu pozostawienie działek 241/9; 241/10, 236/1, 235; 224/20; 224/21; 224/31; 224/23; 224/24; 224/25; 222/7 w obecnym kształcie	dz. nr 241/9, 241/10, 236/1, 235, 224/20, 224/21, 224/31, 224/23, 224/24, 224/25, 222/7, obręb Zalasewo, tereny 1-6ZI	1-6ZI	X częściowo zgodna z projektem	X częściowo	X częściowo zgodna z projektem	X częściowo	Na terenach 1-6ZI dopuszczono realizację ścieżek rowerowych. Natomiast wskazane działki nie są objęte opracowaniem.

			bez konieczności ich wywłaszczania. Wierzymy, że wsłucha się Pan w głos mieszkańców Gminy i przychyli się do racjonalnego podejścia wobec planowania takich inwestycji na terenach już zamieszkałych przez mieszkańców							
20.	19.01.2021		Zwracamy się z uprzejmą prośbą o wprowadzenie zmian w obecnie obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu Zalasewa z dnia 26-06-2018, teren wzdłuż ulicy Sielskiej. W związku z faktem, iż Plan przewiduje budowę ścieżki rowerowej wzdłuż biegnącego rowu melioracyjnego, co wiązałoby się z koniecznością wykupienia przez Gminę części nieruchomości, które są od lat zabudowane. Z tego powodu jako mieszkańcy Zalasewa zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zmian w tym zakresie do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W związku z uchwalanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, który poddany jest do konsultacji i znajduje się na stronie http://bip.swarzedz.eu/ jako Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i cześć obrębów Garby i Zalasewo - cześć III proponuje zmianę położenia ścieżki rowerowej na przeciwną stronę rowu melioracyjnego, gdzie przewidywany jest pas zieleni izolowanej na tereny 1ZI, 2ZI, 3Z1, 4ZI, 5ZI, 6WS, 6Zi, bądź wykreślenie ścieżki rowerowej z obecnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jako załącznik nr 1 do uchwały NR LII/562/2018 z dnia 26-06-2018r. Rezygnacja ze ścieżki rowerowej po stronie rowu gdzie mieszkańcy Zalasewa mają już zabudowania wydaje się najbardziej sensowna i racjonalna. Zmiana ma na celu pozostawienie działek 241/9; 241/10, 236/1, 235; 224/20; 224/21; 224/31; 224/23; 224/24; 224/25; 222/7 w obecnym kształcie bez konieczności ich wywłaszczania. Wierzymy, że wsłucha się Pan w głos mieszkańców Gminy i przychyli się do racjonalnego podejścia wobec planowania takich inwestycji na terenach już zamieszkałych przez mieszkańców	dz. nr 241/9, 241/10, 236/1, 235, 224/20, 224/21, 224/31, 224/23, 224/24, 224/25, 222/7, obręb Zalasewo tereny 1-6ZI	1-6ZI	X częściowo zgodna z projektem	X częściowo	X częściowo zgodna z projektem	X częściowo	Na terenach 1-6ZI dopuszczono realizację ścieżek rowerowych. Natomiast wskazane działki nie są objęte opracowaniem.
21.	18.01.2021		Ze względu na intensywność zabudowy terenu	dz. nr 850,	4MN/U,		X		X	Zabudowa wielorodzinna

			MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9, MW10, MW11, MW12 i MW13 proponujemy dla terenów 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN zabudowę jak dla 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, MW10, MW11,MW12 i MW13. Studium uwarunkowań i kierunków dla terenów obejmujących 2MW do 13MW przewidywało jako dominującą zabudowę jednorodzinną. Zabudowa wielorodzinna miała być realizowana w formach centrotwórczych z usługami w ramach małych willi miejskich. W projekcie planu dla w/w terenów MW przewidziano zabudowę tylko wielorodzinną mieszkaniową o bardzo dużej intensywną, nawet do 7 kondygnacji. Ponieważ działki w terenie 11MN i 12MN, których jesteśmy właścicielami, sąsiadują bezpośrednio z w/w terenem zabudowy wielorodzinnej przy takich zapisach w planie nie mogą być działkami rezydencjalne. Jedynym rozwiązaniem dla zachowania ładu urbanistycznego i jednorodności zabudowy wskazane jest aby na całym terenie 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN była również zabudowa wielorodzinna o podobnych parametrach zabudowy.	253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	10MN, 11MN, 12MN, 13MN					zlokalizowana jest po przeciwnej stronie drogi w stosunku do działek ujętych w uwadze. Obszary te stanowią dwa odrębne kwartały zabudowy. W związku z tym, na wnioskowanym obszarze pozostawiono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tożsamą z przeznaczeniami w tym kwartale zabudowy.
22.			Jeżeli dla terenów 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN miałaby pozostać zabudowa jednorodzinna to wnioskujemy o następujące warunki; dla zabudowy wolnostojącej działki nie mniejsza niż 800 m2	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru.
23.			i 400m2 dla zabudowy bliźniaczej,	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18,	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.

				252/19, obręb Zalasewo						
24.			maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki,	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Na wszystkich terenach MN zwiększono parametr do 30%. Na MN/U parametr ten wynosi 40%.
25.	18.01.2021		Zwracamy się z uprzejmą prośbą o wprowadzenie zmian w obecnie obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu Zalasewa z dnia 26-06-2018, teren wzdłuż ulicy Sielskiej. W związku z faktem, iż Plan przewiduje budowę ścieżki rowerowej wzdłuż biegnącego rowu melioracyjnego, co wiązałoby się z koniecznością wykupienia przez Gminę części nieruchomości, które są od lat zabudowane. Z tego powodu jako mieszkańcy Zalasewa zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zmian w tym zakresie do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W związku z uchwalanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, który poddany jest do konsultacji i znajduje się na stronie http://bip.swarzedz.eu/ jako Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i cześć obrębów Garby i Zalasewo - cześć III proponuje zmianę położenia ścieżki rowerowej na przeciwną stronę rowu melioracyjnego, gdzie przewidywany jest pas zieleni izolowanej na tereny 1ZI, 2ZI, 3Z1, 4ZI, 5ZI, 6WS, 6Zi, bądź wykreślenie ścieżki rowerowej z obecnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jako załącznik nr 1 do uchwały NR LII/562/2018 z dnia 26-06-2018r. Rezygnacja ze ścieżki rowerowej po stronie rowu gdzie mieszkańcy Zalasewa mają już zabudowania wydaje się najbardziej sensowna i racjonalna. Zmiana ma na celu pozostawienie działek 241/9; 241/10, 236/1, 235; 224/20; 224/21; 224/31; 224/23;	dz. nr 241/9, 241/10, 236/1, 235, 224/20, 224/21, 224/31, 224/23, 224/24, 224/25, 222/7, obręb Zalasewo tereny 1-6ZI	1-6ZI	X częściowo zgodna z projektem planu	X częściowo	X częściowo zgodna z projektem planu	X częściowo	Na terenach 1-6ZI dopuszczono realizację ścieżek rowerowych. Natomiast wskazane działki nie są objęte opracowaniem.

			224/24; 224/25; 222/7 w obecnym kształcie bez konieczności ich wywłaszczania. Wierzymy, że wsłucha się Pan w głos mieszkańców Gminy i przychyli się do racjonalnego podejścia wobec planowania takich inwestycji na terenach już zamieszkałych przez mieszkańców							
26.	18.01.2021		W nawiązaniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wnoszę uwagę do w/w projektu w zakresie obsługi komunikacyjnej mojej nieruchomości, mianowicie dz. 253/12 obręb Zalasewo. W projekcie MPZP moja nieruchomość została w kontekście dojazdu całkowicie uzależniona od planowanych dróg wewnętrznych znajdujących się na działkach sąsiednich. W związku z tym wnioskuję o wykorzystanie istniejącego 5-metrowego wjazdu od ul. Spółdzielczej wzdłuż dz. 253/11 i poszerzenie tego odcinka do szerokości 10 metrów, a następnie przedłużenie tej drogi do przecięcia z projektowaną drogą 7KDW. Poza tym projektowana droga 6KDW nie uwzględnia istniejących granic nieruchomości, w związku z czym po podziale nieruchomości pozostaną małe skrawki terenu niemożliwe do samodzielnego wykorzystania przez ich właścicieli. Proponuję zatem usytuowanie w/w drogi wzdłuż wschodniej granicy mojej nieruchomości. W załączeniu przesyłam proponowany zarys dróg wewnętrznych zgodnie z opisanymi wyżej uwagami. Proszę o pozytywne rozpatrzenie wnioskowanych sugestii	dz. nr 253/12, obręb Zalasewo	1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 6KDW, 7KDW, 12KDW	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Ze względu na brak zgody zarządcy drogi 5KDL na dodatkowe włączenia, nie wprowadzono możliwości połączenia przedmiotowych dróg. Przeprojektowano przebieg wskazanej drogi wewnętrznej umożliwiając obsługę komunikacyjną działki ujętej w uwadze.
27.			Zgłaszam uwagi do MPZP w następującym zakresie: 3) Rozdziału II § 9 ust. 1 lit. d i e MPZP oraz Rozdziału U § 11 ust. 1 lit e i g MPZP - w ramach działek oznaczonych symbolami wskazanymi w pkt 1 powyżej tj. przyjęcia maksymalnej powierzchni zabudowy w wysokości odpowiednio 20% powierzchni działki oraz 40% powierzchni działki, jak również przyjęcia dla nieruchomości oznaczonych symbolami	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19,	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Na terenach MN zwiększono powierzchnię zabudowy do 30% oraz zmniejszono powierzchnię biologicznie czynną do 50%. Na terenach MN/U parametry pozostawiono bez zmian, tj. po 40%.

			10MN-13MN, iż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60% powierzchni działki budowlanej,	obręb Zalasewo						
28.			4) Rozdziału II § 9 ust. 1 lit j MPZP oraz Rozdziału II § 11 ust. 1 lit k MPZP – w ramach działek oznaczonych symbolami wskazanymi w pkt 1 powyżej tj. przyjęcia dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchni działki nie mniejszej niż 1.200 m2 (dla oznaczonych symbolami 10-13MN) oraz 1.000 m2 (dla oznaczonej symbolem 4MN/U).	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X		X	Zgodnie ze studium na wszystkich wnioskowanych terenach wprowadzono parametr na poziomie 1200 m2.
29.			Mając na względzie powyższe uwagi wnoszę o zmianę MPZP poprzez określenie przeznaczenia terenów oznaczonych aktualnie jako 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MNoraz 13MN jako tereny zabudowy wielorodzinnej tj. zabudowy zgodnie z Rozdziałem II § 3 ust. 1 lit. c MPZP. Ewentualnie w przypadku braku uwzględnienia powyższego wniosku wnoszę o zmianę MPZP zgodnie z propozycją oraz pod warunkami zawartymi w pkt I lit. B uzasadnienia poniżej. Zgłaszający wskazuje także na celowość podnoszenia uwag wspólnie w stosunku do nieruchomości oznaczonych symbolami 4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN z uwagi na ich bliską odległość oraz związany z tym wymóg zachowania jednakowego sposobu ich zagospodarowania. *uwaga zawiera uzasadnienie	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X		X	Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana jest po przeciwnej stronie drogi w stosunku do działek ujętych w uwadze. Obszary te stanowią dwa odrębne kwartały zabudowy. W związku z tym, na wnioskowanym obszarze pozostawiono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tożsamą z przeznaczeniami w tym kwartale zabudowy.
30.			B. Uwagi dotyczące postanowień wskazanych w punkcie 3 i 4 petitum. Jednocześnie, w przypadku nieuwzględnienia wniosku o zmianę przeznaczenia nieruchomości zgodnie z wnioskami zawartymi w punkcie A powyżej, Zgłaszający podnosi dalsze uwagi oraz składa wnioski, a dotyczące następujących postanowień: — Rozdziału II § 9 ust. 1 lit. d i e MPZP oraz Rozdziału II § 11 ust. 1 lit e i g MPZP, — Rozdziału II § 9 ust. 1 lit. j MPZP oraz Rozdziału II § 11 ust. 1 lit k MPZP.	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do okolicznego zagospodarowania.

			Wypada w ramach niniejszej uwagi w pierwszej kolejności zauważyć, że działek oznaczonych aktualnie numerami 2-13MW Studium przewiduje zabudowę wielorodzinna wyłącznie jako realizowana uzupełniająco w ramach terenów centrotwórczych z realizacja usług podstawowych: „- zabudowa wielorodzinna, jako małe domy mieszkalne typu willa miejska; zachowanie odległości przewidzianych w studium i przepisach prawa odległości od infrastruktury technicznej, - preferowane usługi: oświaty, kultury lub komercyjne np. finansowe, handlowe; - tereny z istniejącą zabudową mogą wymagać przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;” Propozycja zawarta w MPZP, jak wynika również z argumentacji wywiedzionej w punkcie A powyżej, całkowicie przeczy powyższemu rozwiązaniu. Z uwagi na zauważone już znaczące rozbieżności w proponowanym sposobie zagospodarowania terenu, Zgłaszający wskazuje iż jedyną możliwością zachowania zasad proporcji w ładzie przestrzennym (oprócz propozycji wywiedzionej w punkcie A powyżej), stanowić będzie urzeczywistnienie następującej koncepcji, nawiązującej swą treścią do koncepcji zagospodarowania przyjętej dla nieruchomości oznaczonych symbolami 18MN-23MN: 1) dla nieruchomości oznaczonych symbolami 4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN: a. dodanie, iż dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,	Zalasewo						
31.			b. określenie maksymalnej powierzchni zabudowy jako 40% powierzchni działki budowlanej,	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Na wszystkich terenach MN zwiększono parametr do 30%.
32.			d. w przypadku nowo wydzielonej działki	dz. nr , 248,	4MN/U,		X		X	Brak zgodności ze

			budowlanej: powierzchnię działki nie mniejszą niż 600m2 dla zabudowy wolnostojącej oraz 300m2 dla zabudowy bliźniaczej, ewentualnie w razie braku uwzględnienia powyższej propozycji: powierzchnie działki nie mniejsza niż 800m2 dla zabudowy wolnostojącej oraz 400m2 dla zabudowy bliźniaczej,	850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	10MN, 11MN, 12MN, 13MN					studium dla takiej wartości tego parametru. Ponadto nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
33.	19.01.2021		W związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą odziaływania na środowisko oraz w nawiązaniu do Uchwały NR XXXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28. 03.2017, zgodnie z art. 18 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie planu. Poniższe uwagi dotyczą nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako: 4KDL, 3KDW, 4KDW, 5MN, 6MN, składających się z działek o nr geodezyjnych 239/13 i od 239/25 do 239/40, których jestem współwłaścicielem Uwaga nr 1 Przesunąć projektowany rozjazd komunikacyjny na wschodnim krańcu drogi 4KDL (oznaczonym na załączniku do niniejszego pisma czerwoną cyfrą 1) poza granice opracowania planu na teren oznaczony w studium zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Swarzędz jako teren rolniczy. Projektowana obowiązująca linia zabudowy w obszarze 5MN wymuszać będzie sytuowanie budynków jednorodzinnych od strony zachodniej działek czyniąc w sposób naturalny część wschodnią terenu oznaczonego jako 5MN strefą ogrodów przydomowych. Lokowanie tak dużego rozjazdu komunikacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie strefy mieszkalnej będzie w znacznym stopniu o ile nie w całości dyskwalifikować funkcjonowanie przydomowych ogrodów. Rozsądnym zatem rozwiązaniem może okazać	dz. nr 239/34, 239/35, 239/40, obręb Zalasewo	4KDL, 5MN		X		X	Przebieg drogi uzależniony jest od projektu przedmiotowego odcinka drogi. Brak możliwości zmiany jej przebiegu w planie miejscowym.

			się przesunięcie rozjazdu na obszar R, na którym zgodnie z zapisami studium obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej.							
34.			Uwaga nr 2 Połączyć drogę 3KDW z drogą 4KDW (w zakresie oznaczonym na załączniku do niniejszego pisma czerwoną cyfrą 2), lub jako alternatywę przedłużyć przebieg drogi 4KDW wzdłuż zachodniej granicy działki nr geod. 239/28 i wyznaczyć tam obowiązującą linię zabudowy. Przyjęcie jednego z dwóch powyższych rozwiązań umożliwiłoby racjonalne zagospodarowanie działki 239/28 i nadanie jej, zgodnie z zapisami projektu planu, funkcji mieszkaniowej. Aktualnie zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie uniemożliwia samoistne funkcjonowanie działki 239/28 jako działki przeznaczonej pod funkcje mieszkalne, czyniąc z niej maskę budowlaną działki 239/30, a głębokość działek mierzona od drogi 3KDW dochodzić będzie do 90 metrów co na pewno nie będzie służyć ładowi przestrzennemu na opracowywanym obszarze.	dz. nr 239/28, 239/30, 239/40, obręb Zalasewo	3KDW, 6MN	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Przeprojektowano drogę 3KDW prowadząc ją wzdłuż terenu lasu i włączając ją do drogi 4KDW w innym miejscu niż wskazano w uwadze. Zaprojektowanie drogi w sposób wskazany w uwadze było niemożliwe ze względu na przebiegającą w tym miejscu napowietrzną linię elektroenergetyczną.
35.			W związku z powyższym, że przy ul. Spółdzielczej w Zalasewie planowana jest zabudowa wielorodzinna, traci sens na terenach 10MN, 11 MN, 12MNi 13MN ulokowanie działek rezydencjalnych. W takim razie dla tak intensywnej zabudowy naprzeciw w/w działek proponujemy określenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu 10MN, 11MN, 12MN, 13MN : 40% powierzchni działki,	dz. nr , 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Na wszystkich terenach MN zwiększono parametr do 30%.
36.			nowo wydzielone działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m2 i 400 m2 dla zabudowy bliźniaczej / warunki jak dla terenów 18MN do 23MN /. Planowana inwestycja będzie miała zauważalny wpływ na kształtowanie przestrzeni; będzie w sposób stały oddziaływać wizualnie na krajobraz więc połączenie zabudowy rezydencjalnej z wysoką zabudową wielorodzinną narusza drastycznie ład przestrzenny w tym gabaryty i formę architektoniczną planowanych obiektów budowlanych	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru. Ponadto nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
37.			3 §10 pkt 1 litera d) Ujednolicenie	dz. nr 421/2,	18MN, 19MN,	X	X	X	X	Na wszystkich terenach

				- ujednolicenie powierzchni zabudowy, §10 pkt 1 litera e) -ujednolicenie powierzchni biologicznie czynnej	powierzchni zabudowy dla wszystkich terenów 18MN-23MN w wysokości 35% (lub ewentualnie 33%) powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 45%.	obręb Garby	20MN, 21MN, 22MN, 23MN	częściowo	częściowo	częściowo	częściowo	MN zwiększono parametr do 30%.
38.			4	§2 ust. 1 pkt. 5 – obowiązująca linia zabudowy * uwaga zawiera załącznik	Ustalenie mniej radykalnej definicji obowiązującej linii zabudowy poprzez: -sytuowanie 40% długości ściany budynku, lub - zastosowanie zapisu o sytuowaniu jednej ze ścian elewacji frontowej	-	-	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Zmodyfikowano definicję, pozwalając, aby tylko połowa długości elewacji musiała być zlokalizowana na linii obowiązującej.
39.	20.01.2020 data nadania: 18.01.2020		Wnoszę o zmianę funkcji dla nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 850 w Zalasewie: - z proponowanej 8ZP (tereny zieleni urządzonej) na MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej lub tereny zabudowy usługowej),			dz. nr 850, obręb Zalasewo	8ZP		X		X	Teren ZP stanowi bufor pomiędzy projektowaną zabudową.
40.			- z proponowanej 2U (tereny usługowe) na MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej lub tereny zabudowy usługowej),			dz. nr 850, obręb Zalasewo	2U		X		X	Ze względu na lokalizację pozostawiono wyłączenie funkcję usługową. Forma zabudowy również nie uległa zmianie.
41.			- z proponowanej 4MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny			dz. nr 850, obręb	4MN/U		X		X	Ze względu na sąsiedztwo pozostawiono

			zabudowy usługowej) na MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej),	Zalasewo						możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej. Pozostawiono również funkcję MN/U
42.			- z proponowanej 12MN i 13MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej) na 12MN i 13MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej),	dz. nr 850, obręb Zalasewo	12MN, 13MN		X		X	Ze względu na sąsiedztwo pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej.
43.			- z proponowanej 6ZI (tereny zieleni izolacyjnej) na MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej) oraz Zl (tereny zieleni izolacyjnej) wyłącznie w pasie niezbędnym do ochrony wód i istniejącego rowu melioracyjnego,	dz. nr 850, obręb Zalasewo	6ZI		X		X	Powierzchnia terenu jest zbyt mała, aby wprowadzić na niej zabudowę. Ponadto teren ten stanowi bufor od istniejącego rowu.
44.			- usunięcia z rysunku planu proponowanych terenów dróg wewnętrznych 7KDW, 9KDW, 13KDW i oznaczenia całości terenu jako MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej). Szczegóły i parametry dotyczące terenów dróg wewnętrznych, a także szczegóły dotyczące włączenia się do terenów 5KDL (tereny dróg publicznych klasy lokalnej) powinny zostać określone w części tekstowej przedmiotowego planu miejscowego	dz. nr 850, obręb Zalasewo	7KDW, 9KDW, 13KDW		X		X	Tak znaczny obszar musi mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną oraz określone na etapie planu możliwości włączenia do drogi 5KDL.
45.			- z proponowanej 37 KDW (tereny dróg wewnętrznych) na KDD (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej), w pasie 12 m zlokalizowanym na terenie działki o numerze 27/3 w Garbach, oraz KDW (tereny dróg wewnętrznych) na pozostałym terenie. Akceptuję przebieg terenu 5KDL (tereny dróg publicznych klasy lokalnej). Akceptuję lokalizacje terenu 2E (tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki). *uwaga zawiera uzasadnienie	dz. nr 27/3, obręb Garby	37KDW		X		X	Droga ta zlokalizowana jest na działkach prywatnych. Brak uzasadnienia dla przeznaczenia jej pod drogę publiczną ze względu na bliskość innych dróg publicznych o podobnym przebiegu.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w terminie od 21.07.2022 r. do 19.08.2022 r. W dniu 25.07.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 02.09.2022 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.	02.09.2022		Prosimy o wskazanie obsługi komunikacyjnej terenów 12MN, 13MN z ulicy Spółdzielczej (4KD-L) poprzez teren drogi wewnętrznej (10KDW) i usunięcie zawrotki, zgodnie z dokonanym podziałem nr ewid. 252/10. Jako alternatywne rozwiązanie (w przypadku braku akceptacji możliwości obsługi komunikacyjnej z ul. Spółdzielczej z drogą 10KDW wskazuje się możliwość obsługi komunikacyjnej z ul. Spółdzielczej na zasadzie prawoskrętu wykorzystywanego z kierunku od planowanego ronda na ul. Spółdzielczej).	działka o numerze ewid. 252/10, obręb Zalasewo	12MN, 13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej 10KDW – tereny drogi wewnętrznej		X		X	Zgodnie z projektami drogowymi, które na celu mają umożliwienie płynnych i bezpiecznych przejazdów nie ma możliwości realizacji bezpośredniego włączenia do ul. Spółdzielczej.
2.	02.09.2022		Prosimy o usunięcie z projektu mpzp drogi wewnętrznej 11KDW i przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz taką korektę projektu planu, która nie będzie wskazywać na konieczność realizacji mostów/przepustów na rzeczce Michałówce znajdującej się na działce nr ewid. 250.	11KDW - tereny dróg wewnętrznych	11KDW - tereny dróg wewnętrznych		X		X	Droga 11KDW ma kontynuację w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr L/557/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22.03.2022 r.
3.			Prosimy ponadto o ustalenie dla terenu części działki 252/1 oraz dla działek 252/2-252/9, 252/12-252/19, obręb Zalasewo (tereny określone w projekcie mpzp symbolami 12MN, 13MN i 11KDW) funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na działkach o powierzchni minimum 600-1000 m². Prosimy o zastosowanie parametrów jak dla terenu 19MN-22MN.	działki o numerach ewid. 252/1, 252/2-252/9, 252/12-252/19, obręb Zalasewo	12MN, 13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej 11KDW – tereny drogi wewnętrznej	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono parametr na poziomie 1000 m² (z wyjątkiem terenów 19MN, 20MN, 21MN, 22MN). W związku z zapisami Studium nie dopuszczono realizacji zabudowy

			*pismo zawiera uzasadnienie							bliźniaczej.
4.	30.08.2022		Jestem właścicielką działki na w/w terenie obrębu o numerze 239/4 oraz współwłaścicielką działki o numerze 239/8 określonych w tym projekcie symbolem 5MN. W rozdziale II, §9 punkty 2 i 3 mówią o formie zabudowy. Odnosząc się do tych punktów wnioskuję o zmianę na: lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.	działki o numerach ewid. 239/4, 239/8, obręb Zalasewo	5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	W związku z zapisami Studium nie dopuszczono realizacji zabudowy bliźniaczej.
5.			Wnioskuję również o możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wodnych nie tylko na terenach rolniczych ale także na terenach mieszkaniowych.	działki o numerach ewid. 239/4, 239/8, obręb Zalasewo	5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy.
6.	02.09.2022		Prośba o korektę ustaleń dotyczących terenu działki nr 253/2, obręb Zalasewo. Zgodnie z projektem mpzp dla przedmiotowej działki przewidziano przeznaczenie pod dwa wąskie tereny zabudowy mieszkaniowej (tereny 13MN, 14MN) rozdzielone szeroką drogą publiczną (7KD-D) z wyznaczeniem niefunkcjonalnego, zbyt wąskiego, terenu zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej (3MN/U). Proszę przede wszystkim o dokonanie korekty projektu planu w zakresie dotyczącym przebiegu drogi 7KD-D. Nie kwestionuję zasadności i konieczności realizacji drogi publicznej na przedmiotowym terenie, jednakże jej przebieg winien być tak zaproponowany, aby umożliwiał racjonalne zagospodarowanie przyległych terenów przewidzianych pod zabudowę. W przedmiotowym przypadku tak nie jest. (...) Proszę zatem o korektę przebiegu drogi 7KD-D i poprowadzenie jej proporcjonalnie, wzdłuż granicy nr ewid. 253/2 i nr ewid. 253/5. (…)	działki o numerach ewid. 253/2, 253/5 obręb Zalasewo	13MN, 14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej 7KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Zmieniona zostanie lokalizacja drogi 7KD-D, jednak obsługa komunikacyjna przylegających do niej terenów zostanie zaproponowana w inny sposób niż wrysowano na załączniku graficznym.
7.			Proszę ponadto o usunięcie drogi 11KDW i wprowadzenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zamiast tej drogi na terenie działki nr 253/2. (…) W załączeniu przedkładam propozycję korekty rysunku projektu planu i w tym	działka o numerze ewid. 253/2, obręb Zalasewo	11KDW – tereny drogi wewnętrznej		X		X	Droga 11KDW ma kontynuację w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

			zakresie korekty przebiegu drogi 7KD-D wraz z rozrysowaniem przyległych – proponowanych dróg wewnętrznych jakie mogłyby być sytuowane na omawianych działkach.							zatwierdzonym Uchwałą Nr L/557/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22.03.2022 r.
8.			Kolejna kwestia to powierzchnia nowo wydzielanych działek oraz dopuszczona forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działki 253/2. Proszę o dopuszczenie, na terenie działki 253/2, zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jak i bliźniaczej na działkach o minimalnej powierzchni wynoszącej 600m² i 1000m². Proszę o zastosowanie parametrów jak dla terenu 19MN-22MN. *pismo z uwagami zawiera uzasadnienie oraz załącznik graficzny	działka o numerze ewid. 253/2, obręb Zalasewo	13MN, 14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej 7KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono parametr na poziomie 1000 m² (z wyjątkiem terenów 19MN, 20MN, 21MN, 22MN). W związku z zapisami Studium nie dopuszczono realizacji zabudowy bliźniaczej.
9.			Po drugie, proszę o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 600 m² - 1000 m² i dopuszczenie sytuowania na przedmiotowych działkach zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej. * pismo z uwagami zawiera uzasadnienie	działki o numerach ewid. 239/17, 239/18, obręb Zalasewo	7MN, 8MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X częściowo	X częściowo	X częściowo	X częściowo	Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono parametr na poziomie 1000 m² (z wyjątkiem terenów 19MN, 20MN, 21MN, 22MN). W związku z zapisami Studium nie dopuszczono realizacji zabudowy bliźniaczej.
10.			Tereny sąsiednie (4MN, 2MN, 1MN) dopuszczają lokalizację m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W mojej ocenie, na wyżej wymienionej działce, w obszarze nieobejmującym obszar ochronny dla gazociągu, możliwa byłaby realizacja również podobnej zabudowy.	działka o numerze ewid. 44/4, obręb Kruszewnia	1US – tereny zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji		X		X	Brak zgodności ze Studium.
11.			Wnoszę o wydzielenie z terenu 1US nowych obszarów zabudowy wielorodzinnej (MN) w miejscach gdzie nie przebiega gazociąg. Ewentualnie proszę o zmianę przeznaczenia terenu w taki sposób żeby możliwa tutaj była zabudowa jednorodzinna.	działka o numerze ewid. 44/4, obręb Kruszewnia	1US – tereny zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji		X		X	Brak zgodności ze Studium.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony po raz trzeci do publicznego wglądu w terminie od 01.12.2022 r. do 30.12.2022 r. W dniu 08.12.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 16.01.2023 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.	16.01.2023		Prosimy o wskazanie obsługi komunikacyjnej terenów 12MN, 13MN z ulicy Spółdzielczej (4KD-L) poprzez teren drogi wewnętrznej (10KDW).	252/1, 252/19, Zalasewo	12MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, 13MN, 4KD-L - tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, 10KDW – tereny dróg wewnętrznych		X		X	Zgodnie z projektami drogowymi, które na celu mają umożliwienie płynnych i bezpiecznych przejazdów nie ma możliwości realizacji bezpośredniego włączenia do ul. Spółdzielczej.
2.			Prosimy o korektę granic terenów 12MN, 13MN i 10KDW polegającą na usunięciu zawrotki na terenie 10KDW i wyznaczeniu „trójkątów skrętu” przy ulicy Spółdzielczej (4KD-L), zgodnie z załącznikiem do niniejszej uwagi zatytułowanej „Propozycja zmiany projektu MPZP w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów 12MN i 13MN”. *uwaga zawiera uzasadnienie i załącznik				X		X	Zgodnie z projektami drogowymi, które na celu mają umożliwienie płynnych i bezpiecznych przejazdów nie ma możliwości realizacji bezpośredniego włączenia do ul. Spółdzielczej.
3.	16.01.2023		Obowiązująca linia zabudowy w odległości 5 m zamiast 6 m od drogi obsługującej 12KDW.	253/2, Zalasewo	13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, 12KDW – tereny dróg wewnętrznych, 7KD-D – tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej		X		X	Niezgodne z polityką przestrzenną gminy.
4.			Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m zamiast 8 m od drogi dojazdowej 7KD-D.				X		X	Niezgodne z polityką przestrzenną gminy.
5.			Możliwość połączenia pieszo-rowerowego południowego końca drogi 12KDW z ul. Spółdzielczą.				X		X	Zgodnie z projektami drogowymi nie ma możliwości realizacji bezpośredniego włączenia pieszo-rowerowego do ul. Spółdzielczej.
6.			Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej.				X		X	W związku z zapisami Studium nie dopuszczono realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej.

7.			Zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek dla terenu 13MN na 900m² w jej zachodniej części oraz 300m² po stronie wschodniej (pomiędzy 12KDW i 7KD-D). Umożliwienie w ten sposób zabudowy jednorodzinnej szeregowej wykreowałoby bardziej jednolitą i zwartą zabudowę od strony drogi dojazdowej KD-D. Droga ta jako jedynie połączenia głównych dróg wjazdowych (Spółdzielczej i Spacerowej) w rozwijającym się inwestycyjnie obszarze będzie w przyszłości charakteryzowała się sporym natężeniem ruchu. Znajdujące się obok wąskie działki pod budynki jednorodzinne wolnostojące (pomiędzy 12KDW i 7KD-D) byłyby mało atrakcyjne inwestycyjne i zastąpienie ich zabudową szeregową jako bardziej intensywną wydaje się rozsądnym rozwiązaniem planistycznym. Ponadto taka zabudowa stanowiłaby osłonę od uciążliwości ruchu kołowego dla zabudowy wolnostojącej, rezydencjonalnej znajdującej się w głębi terenu 13MN. *uwaga zawiera uzasadnienie i załącznik				X		X	W związku z zapisami Studium nie dopuszczono realizacji zabudowy szeregowej oraz nie zdecydowano się na zagęszczenie zabudowy poprzez zmianę powierzchni działek.
8.	16.01.2023		Prosimy o wskazanie obsługi komunikacyjnej terenów 12MN, 13MN z ulicy Spółdzielczej (4KD-L) poprzez teren drogi wewnętrznej (10KDW)	252/1, 252/19, Zalasewo	12MN, 13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, 4KD-L - tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, 10KDW – tereny dróg wewnętrznych		X		X	Zgodnie z projektami drogowymi, które na celu mają umożliwienie płynnych i bezpiecznych przejazdów nie ma możliwości realizacji bezpośredniego włączenia do ul. Spółdzielczej.
9.			Prosimy o korektę granic terenów 12MN, 13MN i 10KDW polegającą na usunięciu zawrotki na terenie 10KDW i wyznaczeniu „trójkątów skrętu” przy ulicy Spółdzielczej (4KD-L), zgodnie z załącznikiem do niniejszej uwagi zatytułowanej „Propozycja zmiany projektu MPZP w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów 12MN i 13MN”				X		X	Zgodnie z projektami drogowymi, które na celu mają umożliwienie płynnych i bezpiecznych przejazdów nie ma możliwości realizacji bezpośredniego włączenia do ul. Spółdzielczej.
10.			Par. 27, ujednolicić powierzchnie działek, po scaleniu powierzchnia do 1000m². *uwaga zawiera uzasadnienie i załącznik		§ 27 projektu uchwały.		X		X	§ 27 ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału, natomiast powierzchnia jest jednolita dla wszystkich terenów (1200 m²).
11.	13.01.2023		Przesunięcie biegu drogi 5KD-D możliwie	239/1, Zalasewo	5KD-D – tereny		X		X	Zgodnie z projektami

			jak najbliżej cieku Michałówka.		dróg publicznych - klasy dojazdowej					drogowymi, które na celu mają umożliwienie płynnych i bezpiecznych przejazdów nie ma możliwości zmiany przebiegu drogi.
12.			Alternatywnie, gdyby powyższe było niemożliwe dopuszczenie na części działki 239/1 przeznaczonej obecnie na zieleń (6Z) budownictwa mieszkaniowego lub usługowego.		6Z – tereny zieleni		X		X	Teren stanowi strefę buforową od istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz oddziela Michałówkę od nowej drogi. Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową spowoduje problem obsługi komunikacyjnej terenu.
13.			Dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu 5MN również z drogi wewnętrznej 3KDW oraz drogi dojazdowej 6KD-D.		5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, 3KDW – tereny dróg wewnętrznych, 6KD-D – tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej		X		X	Zgodnie z projektami drogowymi, które na celu mają umożliwienie płynnych i bezpiecznych przejazdów nie ma możliwości zmiany obsługi komunikacyjnej.
14.			Ustalenia wymaganej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanej na terenie 5MN na 900m². *uwaga zawiera uzasadnienie		5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej		X		X	W związku z zapisami Studium nie zdecydowano się na zagęszczenie zabudowy poprzez zmianę powierzchni działek.
15.	10.01.2023		Składam następujące, niezależne od siebie uwagi, a zatem wnioskują o zmianę umożliwiającą podział na bardziej optymalne działki budowlane, tzn.: 1. Do § 10 pkt 11 litera a) – 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej	§ 10 pkt 11 projektu	§ 10 pkt 11 projektu		X		X	W związku z zapisami Studium nie zdecydowano się na zagęszczenie zabudowy poprzez zmianę powierzchni działek.
16.			2. Do § 10 pkt 11 litera b) – 500 m² dla zabudowy bliźniaczej *uwaga zawiera uzasadnienie				X		X	W związku z zapisami Studium nie zdecydowano się na zagęszczenie zabudowy poprzez zmianę powierzchni działek.
17.	04.01.2023		Wnoszę o zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenie oznaczonym jako 1US, w północno-	613, Zalasewo oraz teren 1US	2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej,		X		X	Teren 2MN oddzielony jest od terenu 1US terenem 1WS, 3Z oraz poprzez linię

			zachodniej części terenu 1US, to jest w obszarze mogącym potencjalnie oddziaływać na działkę nr 613, zwiększając odległość z minimalnych 4 m do 8-10 m. *uwaga zawiera uzasadnienie		1US – tereny zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji					zabudowy. Brak jest powodów do zwiększania odległości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/716/2023

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 28 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędz o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.B 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 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, 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 LXVII/716/2023

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 28 lutego 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 125 ha. Znaczną część terenu planu stanowią tereny rolnicze, zaś tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdują się głównie przy ulicy ul. Średzkiej i ul. Tuleckiej oraz tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów przylegających do ulicy Tuleckiej. W granicach opracowania znajduje się również zabudowa wielorodzinna. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały. W granicach opracowania występują niewielkie cieki wodne oraz rowy melioracyjne.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo oraz Uchwały Nr XX/259/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i 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 23 marca 2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: III.44.M, III.47.M, III.59.M, III.61.M - teren zabudowy mieszkaniowej, III.46.AG – teren aktywizacji gospodarczej, III.56.US, III.60.US - tereny sportu i rekreacji, III.55.U - tereny zabudowy usługowej, III.45.RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, R - tereny rolnicze, ZI-tereny zieleni izolacyjnej.

Rozbieżności, jakie występują pomiędzy przeznaczeniem w planie miejscowym, a przeznaczeniem w studium, wynikają z wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, a także z istniejącego stanu zagospodarowania (tereny 18MN, 1MW/U, 2MW/U).

Zgodnie ze Studium, tuż przy zachodniej granicy opracowania planu miejscowego, poza obszarem opracowania, znajduje się teren cmentarza, którego gmina nie przewiduje realizować. W związku z powyższym, w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.B, nie wyznacza się stref oddziaływania projektowanego cmentarza. Ponadto, ich zasięg obejmowałby jedynie tereny rolnicze.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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.

5. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.B,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.B.

6. 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 obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.B uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

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 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 16 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19 maja 2017 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 12 listopada 2020 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie o 3 grudnia 2020 r. do 5 stycznia 2021 r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 19 styczniu 2021 r.. Wyłożenie dotyczyło planu przed podziałem na część III.A i III.B,

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 14 lipca 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie o 21 lipca 2022 r. do 19 sierpnia 2022 r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 02 września 2022 r.,

d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 24 listopada 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie o 1 grudnia 2022 r. do 30 grudnia 2022 r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 16 stycznia 2023 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 obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo, w ustawowym terminie wpłynęło 15 pism od instytucji, ponadto zostało złożonych 7 wniosków od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w zakresie procedowanej części III.

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 zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla stanowisk archeologicznych ustalono w projekcie planu miejscowego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej,

kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. 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 niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III, wynikało z uwagi na podjęcie czynności zmierzających do procedowania nad projektem planu według najnowszych przepisów prawa, które wielokrotnie uległy zmianie w trakcie procedury planistycznej do której przystąpiono na podstawie dotychczasowej Uchwały Nr LXI II/387/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą nowa zabudowa powstaje na podstawie wydanych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzjach o warunkach zabudowy. Zaznaczyć należy, że Burmistrz nie może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku spełnienia przez wnioskodawcę niezbędnych, wynikających z cytowanej powyżej ustawy warunków. Taki sposób zagospodarowania znacznego obszaru gminy wpływa niekorzystnie na ład przestrzenny, a także może być niezgodny z kierunkami zagospodarowania gminy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W granicach opracowania znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje w znacznej części tereny jeszcze niezainwestowane, wprowadza funkcje mające swoje odzwierciedlenie w istniejącym zagospodarowaniu.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.B 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).

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przestawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.B. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

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 obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III.B, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

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