

**UCHWAŁA NR LXXVII/789/2023
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 26 września 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej,
Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – CZĘŚĆ A**

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 ze zmianami) 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 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A, 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”.

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. 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 do 12°;
- 3) dachu stromym - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1 m:
- a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrolapy;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 30% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1 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;
- 6) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy 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, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) obiektach kubaturowych - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności przeznaczonych do celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3.

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

1) tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,
- c) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: 1RM, 2RM,
- d) zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów, oznaczony symbolem: P/U,
- e) cmentarza, oznaczony symbolem: ZC,
- f) zieleni, oznaczone symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z,
- g) rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R, 3R,
- h) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS,
- i) infrastruktury technicznej - energetyki, oznaczone symbolami: 1IT-E, 2IT-E,
- j) infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej, oznaczone symbolami: 1IT-K, 2IT-K,
- k) infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: IT,
- l) parkingu, oznaczony symbolem: KDP;

2) tereny komunikacji:

- a) dróg publicznych - klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: KDGP,
- b) dróg publicznych - klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL,
- c) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD,
- d) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: 1KDxs, 2KDxs, 3KDxs,
- e) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW,
- f) wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem: KDWxs.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 31,
- b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z zastrzeżeniem § 22 pkt 2 lit. d;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- c) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- d) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach MN, MN/U,
- e) lokalizację dojeżdż i dojazdów.

§ 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego i pozostałych ustaleń w planie;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 32 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:
 - a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów domów opieki społecznej i jak dla terenów szpitali poza miastem;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: Z, WS, KDGP, KDL, KDD, KDxs.

§ 9.

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

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,

- dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m² przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 11;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 14MN, 15MN:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 400 m²,
 - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 11;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 11.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 23MN, 24MN, 25MN, 26MN:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,75,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 55%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1100 m² przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 11;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 12.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- h) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
- budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,

i) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 1000 m²,
- dla zabudowy usługowej: 1200 m²,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9, 10 i 11;

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym budynek mieszkalny nie większy niż 200 m²,
- d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
- budynku pomocniczego i inwentarskiego: do 10 m,
- budowli rolniczych: do 10 m,
- wiat: do 5 m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla pozostałych budynków, budowli i wiat: geometria dachu dowolna,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 11;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług agroturystyki,
 - b) lokalizację budowli rolniczych.

§ 14.

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

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów,
 - b) zakaz lokalizacji usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,35,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: do 12 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 15 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - g) geometria dachu: dowolna,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1400 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9, 10 i 11;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) lokalizację urządzeń wodnych,
 - c) lokalizację placów manewrowych i montażowych,
 - d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 15.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: ZC:

- 1) ustala się:

- a) teren cmentarza,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - e) wysokość zabudowy: do 8 m,
 - f) geometria dachu:
 - dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - g) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7,
 - h) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9, 10 i 11 oraz na terenie KDP;
- 2) dopuszcza się lokalizację: kaplicy, kostnicy, kolumbarium i innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem cmentarza.

§ 16.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z:

- 1) ustala się:
- a) tereny zieleni,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację kładek, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

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

- 1) ustala się:
- a) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
 - c) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne itp.

§ 18.

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

- 1) ustala się:
 - a) dla terenu 1WS lokalizację zbiornika retencyjnego,
 - b) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
 - c) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - 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: 1IT-E, 2IT-E ustala się:

- 1) teren infrastruktury technicznej - energetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dach płaski albo stromy dwu- lub wielospadowy,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 11.

§ 20.

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

- 1) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej;
- 2) lokalizację przepompowni ścieków i infrastruktury towarzyszącej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,8;
- 6) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 7) geometria dachu:
 - a) dach płaski albo stromy dwu- lub wielospadowy,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7;

9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 11.

§ 21.

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

- 1) teren infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazdy.

§ 22.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KDP:

1) ustala się:

- a) teren parkingu,
- b) lokalizację parkingu naziemnego zewnętrznego,
- c) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,2,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
- g) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6 m,
- h) geometria dachu: dowolna,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 7,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9, 10 i 11;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację miejsc parkingowych obsługujących teren ZC,
- b) lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde,
- c) lokalizację usług nieuciążliwych związanych z obsługą parkingu,
- d) lokalizację obiektów tymczasowych.

§ 23.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KDGP:

1) ustala się:

- a) teren dróg publicznych - klasy głównej ruchu przyspieszonego,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację wiaduktów, przepustów, przejść ekologicznych i dodatkowych elementów infrastruktury związanych z przeznaczeniem głównym,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL:

- 1) ustala się:
- a) teren dróg publicznych - klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:

- 1) ustala się:
- a) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 2KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

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

- 1) ustala się:
- a) teren publicznych ciągów pieszo-jezdných,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27.

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:

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg wewnętrznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenów 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.

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

§ 30.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z § 9 pkt 1 lit. i), § 10 pkt 1 lit. i), § 11 pkt 1 lit. i),

- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 12 pkt 1 lit. j),
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U, zgodnie z § 14 pkt 1 lit. h);
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

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

§ 31.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej od cmentarza oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDGP - klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KDL - klasy lokalnej,
 - c) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne: KDxs;
- 3) drogi wewnętrzne: KDW;
- 4) wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne: KDWxs;
- 5) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych, wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, terenów infrastruktury technicznej związanej z poszerzeniem dróg znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;

- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
 - e) 50 miejsc postojowych dla terenu ZC;
- 9) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) 10 stanowisk dla terenu ZC;
- 11) lokalizację miejsc postojowych i stanowisk dla rowerów, o których mowa w pkt 8, 9 i 10 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
 - i) 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,

- j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 33.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 34.

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

§ 35.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 36.

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



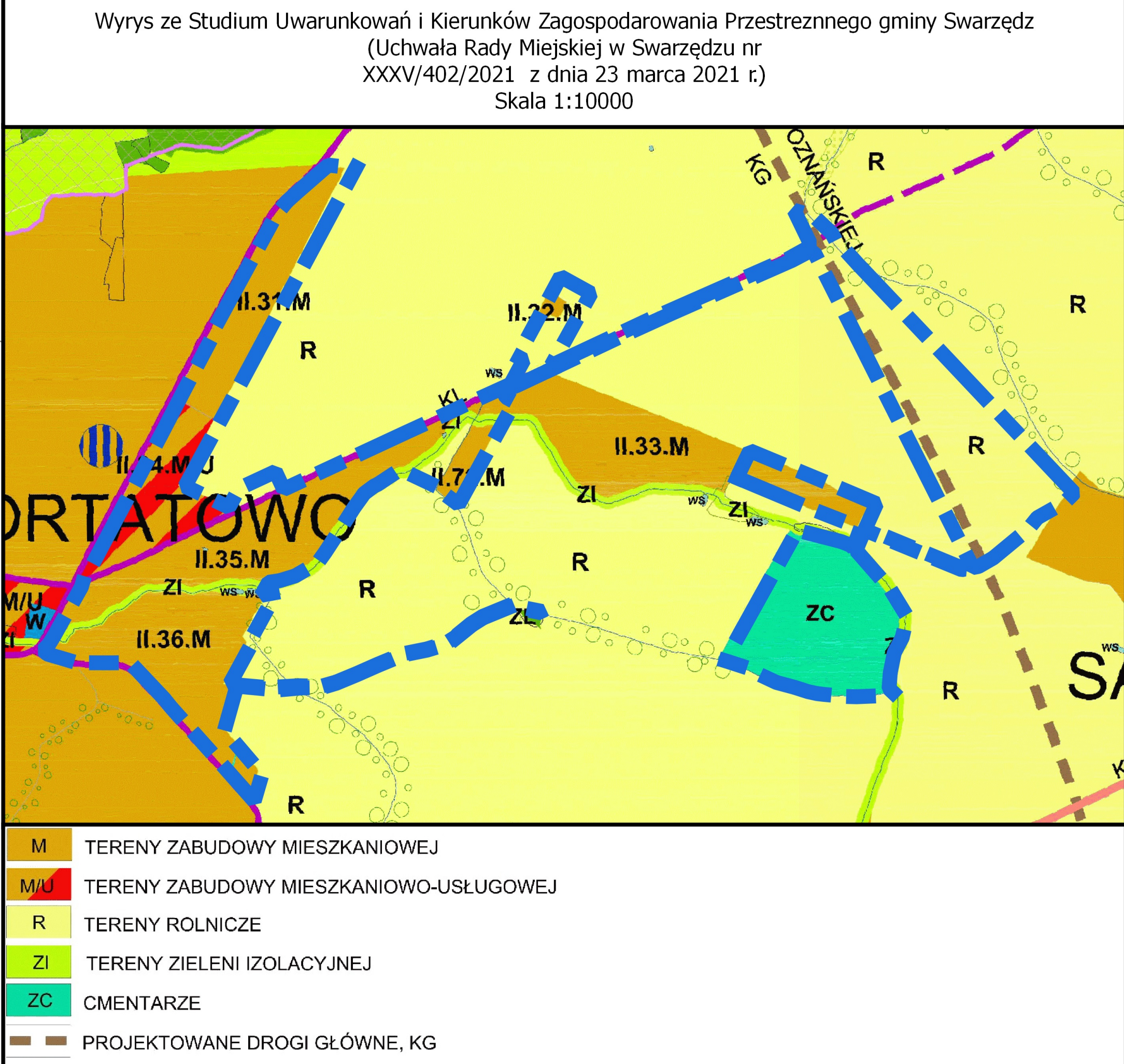
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "REJON ULIC CHŁEBOWEJ, DOŻYNKOWEJ I DALEKIEJ W GORTATOWIE" - CZĘŚĆ A

Załącznik nr 1
do uchwały nr LXXVII/789/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 września 2023 roku



OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAR
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
 - RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANICH I OGRODNICZYCH
 - P/U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
 - ZC - TEREN CMENTARZA
 - Z - TERENY ZIELENI
 - R - TERENY ROLNICZE
 - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - IT-E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
 - IT-K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI SANITARNEJ
 - KDGP - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
 - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDxs - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KDWxs - TEREN WEWNĘTRZNEGO CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
 - IT - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - KDP - TEREN PARKINGU
- POZOSTAŁE OZNACZENIA:
 - STREFA 50M OD CMENTARZA
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15KV
 - PAS TECHNOLOGICZNY OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15KV
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
 - GZWP NR 144 "WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA"
 - CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
 - GZWP NR 143 "SUBZIERNIK INOWROCŁAW-GNIEZNO"



SKALA
1:2000



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON ULIC CHLEBOWEJ, DOŻYNKOWEJ I DALEKIEJ W GORTATOWIE” – CZĘŚĆ A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

-I wyłożenie do publicznego wglądu-

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 19 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 3 marca 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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
1.1	26.01.2023		W związku z wyłożeniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A zgłaszam poniższe uwagi. 1. W § 9 pkt. 1 lit. i): zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na 650 m ² . Wiele z działek na wskazanym obszarze ma już powierzchnię ok. 600 m ² a nawet są działki o powierzchni 390 m ² . Powyższe pozwoli utrzymanie zabudowy	-	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.
1.2			2. W § 9 pkt. 1 lit. g): zmiana maksymalnej wysokości budynku na 9,5 m. Zmiana ta pozwoli na bardziej optymalne dopasowanie konstrukcji dachu				X	Ustalona wysokość budynków na poziomie 9,0m odpowiada dominującej wysokości zabudowy w tej części Gortatowa. Kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju i dobrego sąsiedztwa nie znajduje się uzasadnienia do zwiększenia wysokości zabudowy.

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
1.3			3. W § 9 pkt. 2): zmiana dopuszczenia lokalizacji budynków pomocniczych z jednego na dwa na działce. W przypadku budowy domu dwulokalowego pozwoli to na posiadanie budynku pomocniczego przez każdego z mieszkańców				X	Zgodnie z zapisem § 9 pkt. 2 i zastosowaną alternatywą logiczną „lub” na każdej działce budowlanej można usytuować: jeden budynek pomocniczy, jedną wiatę lub jeden budynek pomocniczy i jedną wiatę (czyli dwa obiekty jednocześnie). Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m ² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.
2.1	10.02.2023		1. Wnoszę o dopuszczenie możliwości zabudowy w formie wolno stojącej oraz w zabudowie bliźniaczej.	Dz. nr ewid.: 159, 163/1, 163/6	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	W tej części Gortatowa dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 14MN i 15MN jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (na skutek zniesienia współwłasności).
2.2			2. Wnoszę o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Dożynkowej.				X	Teren IT będzie stanowił poszerzenie powiatowej drogi publicznej (ul. Dożynkowej), tym samym należy wypełnić przepisy art. 43 ustawy o drogach publicznych (zgodnie z pismem od Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu znak: WL.440.88.2021.AA).
2.3			3. Wnoszę o dopuszczenie minimalnej powierzchni działki budowlanej na: 800 m ² dla zabudowy wolno stojącej, 500 m ² dla zabudowy bliźniaczej.				X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
2.4			4. Wnoszę o usunięcie drogi wewnętrznej 1KDW, przy pozostawieniu dróg 2KDW, 3KDW, 4KDW oraz wjazdu zlokalizowanego w północnej części działki nr ewid. 163/6, które określać będą lokalizację zjazdów na ul. Dożynkową.				X	W planie miejscowym jednoznacznie należy wskazać przeznaczenie terenów i obsługę komunikacyjną. Uwzględniając ustaloną powierzchnię nowowydzielonych działek budowlanych droga 1KDW jest optymalnym rozwiązaniem.
2.5			5. Wnoszę o wprowadzenie zapisu ustalającego obowiązującą linię zabudowy 6,0 m od dróg wewnętrznych - które powstaną w przyszłości w wyniku podziału terenu. Zaproponowane zmiany pozwolą na racjonalne zagospodarowanie terenu przewidzianego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Teren stanowiący moją własność (działki nr ewid. 159, 163/1, 163/6) mają głębokość ok 230 m licząc od ul. Dożynkowej. Taka szerokość pozwoli na wydzielenie w przyszłości trzech rzędów działek budowlanych wraz z drogą wewnętrzną zabezpieczającą obsługę komunikacyjną. Zgadzam się z potrzebą ograniczania ilości zjazdów na ul. Dożynkową, ale wnoszę o swobodę kształtowania układu dróg wewnętrznych.				X	Ustalenie samego zapisu dotyczącego obowiązujących linii zabudowy od „przyszłych” dróg wewnętrznych nieujawnionych w planie jest niezgodne z przepisami. W planie miejscowym jednoznacznie należy wskazać przeznaczenie terenów i obsługę komunikacyjną. Jednocześnie należy wskazać, że w wyłożonym projekcie planu miejscowego ustalono obowiązującą linię zabudowy od dróg wewnętrznych znajdujących się w kwartałach 1-5MN.
2.6			1. Wnoszę o określenie wymiarów pasa działki przeznaczonego na poszerzenie pasa drogowego ul. Chlebowej.		1IT-K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej; IT – teren infrastruktury technicznej		X	Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren IT, jako rezerwa terenowa po poszerzeniu drogi publicznej został zwymiarowany na rysunku planu.
2.7			2. Wnoszę o przesunięcie terenu 1IT-K w granicę pasa drogowego ul. Dożynkowej				X	Lokalizacja terenu 1IT-K została wskazana przez przedsiębiorstwo AQUANET i stanowi część większego projektowanego systemu wodno-kanalizacyjnego Gortatowa.
2.8			3. Wnoszę o określenie wymiarów terenu przeznaczonego na 1IT-K.				X	Przepisy prawa nie wymagają wymiarowania terenów elementarnych. Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
								wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rysunek planu zawiera informację o zastosowanej skali oraz podziałce liniowej.
2.9			4. Wnoszę o wprowadzenie zapisów określających warunki dojazdu do terenu 1IT-K.				X	Uwaga bezzasadna. W §20 pkt 8 uchwały wskazano dostęp do terenu (1IT-K) zgodnie z §29 ust. 1 pkt 6 uchwały.
3.1	02.03.2023		1. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania terenu podjętym uchwałą nr XIV/88/2003 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 10 września 2003 roku, jako KL (działka nr 194/9, część przylegająca do ul. Chlebowej, działka 194/7, narożnik działki 194/4) - tereny publiczne stanowiące rezerwę pod poszerzenie pasa drogowego i realizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na tereny oznaczone w projekcie MPZP jako 18 MN i 20 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga dotyczy szczególnie znacznego zmniejszenia „trójkątów widoczności” zabezpieczonych w obowiązującym planie miejscowym na terenie działek 194/4 i 194/9 i oznaczonych jako teren KL - tereny publiczne stanowiące rezerwę pod poszerzenie pasa drogowego i realizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej. Zaproponowana w projekcie MPZP zmiana przeznaczenia terenu z dotychczas obowiązującego KL - rezerwa na poszerzenie pasa drogowego na MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uniemożliwi realizację bezpiecznego zjazdu z drogi publicznej ulicy Chlebowej na projektowaną drogę 15 KDW. Proponuję zastosowanie rozwiązania jakie przyjęto w wyłożonym projekcie MPZP dla zjazdu z drogi publicznej ulicy Szkolnej na teren oznaczony jako droga 17 KDW. Proponowana przeze mnie zmiana nie narusza niczyich interesów, zwiększy bezpieczeństwo w ruchu drogowym, a fragmenty działek 194/4, 194/7 i 194/9 są obecnie przeznaczone na poszerzenie pasa drogowego i temu celowi powinny służyć.	Działki nr ewid.: 194/7, 194/10, 194/15, 194/16, 194/17, 320	15KDW – teren drogi wewnętrznej; 1IT-E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki; 18MN, 20MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 5Z – teren zieleni;	X	X	Uwaga uwzględniona częściowo. Zwiększono trójkąty widoczności drogi 15KDW przy włączeniu do drogi publicznej 3KDD.

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
3.2			2. Uwaga dot. projektowanego przeznaczenia działki nr 320 w Gortatowie przy ul. Chlebowej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podjętym uchwałą nr XIV/88/2003 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 10 września 2003 roku działka nr 320 jest przeznaczona niemalże w całości pod zabudowę jednorodziną MJ. Południowy skraj działki stanowi teren zieleni izolacyjnej lub wód powierzchniowych śródlądowych (symbol 1ZI/WS). Identyczne rozwiązanie w zakresie terenu zieleni izolacyjnej lub wód powierzchniowych śródlądowych zlokalizowanego na działce nr 320 przyjęto w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą nr XLVI/466/2018 Rady Miejskiej W Swarzędzu z dnia 23 stycznia 2018 roku. W projektowanym MPZP obszar rezerwowany pod tereny zieleni znajdujący się na działce nr 320 jest niemalże trzykrotnie większy niż obecnie. W związku z powyższym znacznie zmniejszy się możliwość zagospodarowania tej działki pod cele mieszkaniowe, co przełoży się z kolei na zmniejszenie jej wartości. Wobec powyższego wnoszę o zmianę projektu MPZP i zmniejszenie obszaru zieleni (5Z) na działce nr 320 tj. maksymalnie do takiego obszaru, jaki zgodnie z aktualnie obowiązującym planem miejscowym jest przeznaczony jako tereny zieleni izolacyjnej lub wód powierzchniowych śródlądowych.			X	X	Uwaga uwzględniona częściowo. Zmniejszenie terenu 5Z do szerokości 3m.
4	02.03.2023		Wnoszę o zmianę zapisu par. 9 punktu i: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000m² przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, Proszę o uwzględnienie w zapisie mniejszej powierzchni nowowydzielonych działek i proszę o zmniejszenie parametru do 900 m². W obecnych czasach duże działki nie są pożądane ze względu na aktualny stan inflacji etc. Działki większe niż 1000m² nie są już porządane przez kupujących.	-	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000m² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
5	26.01.2023		Planowane zmiany są sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa - ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która reguluje tryb i zasady tworzenia planu zagospodarowania przestrzennego- zgodnie z konstytucją chroniącą prawo własności- poczynając od urządzenia dróg poprzez regulację z nich korzystania. W wyłożonym MPZP został uwzględniony interes właściciela działki 225/20, który wyklucza 10 rodzin mieszkających od 6 lat przy ul. Cyprysowej czyli działka 190/26 przy której parkuje i użytkuje drogę 20 aut i nie podlegające dyskusji prawo uzyskania przez mieszkańców prawa do otrzymania dla drogi dojazdowej statusu drogi wewnętrznej. Od samego początku właściciel działki 225/20 eskaluje konflikt społeczny na rzecz własnego interesu znając doskonale charakter zakupionej działki (bez mediów i dostępu do drogi). Z dokumentów otrzymanych ze Starostwa Powiatowego w Poznaniu wszelkie pozwolenia właściciela działki 225/20 były wydawane na drogę Cyprysową. Kolejnym zarzutem błędnego MPZP jest błąd krytyczny dotyczący wykluczenia 10 rodzin z ulicy Cyprysowej z możliwości realizacji planów dotyczących podłączenia kanalizacji. Zmiana ta nie gwarantuje odprowadzenia i utylizację ścieków na warunkach gwarantujących wysoki standard życia mieszkańców oraz nie daje pełnej ochrony środowiskowej. Dodam, że działki leżące przy drodze Razowej 225/1 są gruntami rolnymi czynnie uprawianymi i wytyczenie wewnętrznej drogi prywatnej ujawniło sprzeczny interes podmiotów jak i kolizję interesów pomiędzy członkami i właścicielami drogi wewnętrznej działki 190/26. Doszło zatem do sytuacji, w której gmina nie wywiązała się z zadań własnych polegających na zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury związanej z odprowadzeniem ścieków, a z drugiej strony wprowadziła w planie przestrzennym ograniczenia, które nie dawały możliwości mieszkańcom i właścicielom działki 190/26 zagospodarowania ww działki pod drogę z jej pierwotną funkcją jaką zastała zapisana w aktach notarialnych i jaką pełni funkcję na co dzień. Tym	Dz. nr ewid.: 190/26 225/1	10MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 12KDW – teren drogi wewnętrznej;	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Z uwagi na parametry drogi (szerokość 6,0m) wprowadzono funkcję wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego (KDWxs).

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
			samym wyklucza to właścicieli działki 190/26 do korzystania z drogi zgodnie z przeznaczeniem wybudowanych przy niej lokali. Zostało zakłócone bezpieczeństwo, porządek publiczny, ochrona środowiska. Zdrowie i moralność publiczna, a także wolność praw innych osób. Mamy poczucie, że ustalenie prywatnej drogi wewnętrznej 225/1 odbyło się w sposób dowolny z nieuprawnionym naruszeniem praw jednostki a w szczególności jej prawa własności. <u>Wnosimy o przywrócenie statusu drogi wewnętrznej 190/26 gdvż funkcją wiodącą jest ciąg pieszo-jezdny zgodny z funkcją budynków mieszkalnych czyli infrastrukturą.</u> Wyrysowanie prywatnej wewnętrznej drogi 225/1 została z góry narzucona i uniemożliwia swobodne korzystanie z naszej drogi będącej własnością 10 rodzin.					
6	26.01.2023		Planowane zmiany są sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa - ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która reguluje tryb i zasady tworzenia planu zagospodarowania przestrzennego- zgodnie z konstytucją chroniącą prawo własności- poczynając od urządzenia dróg poprzez regulację z nich korzystania. W wyłożonym MPZP został uwzględniony interes właściciela działki 225/20, który wyklucza 10 rodzin mieszkających od 6 lat przy ul. Cyprysowej czyli działka 190/26 przy której parkuje i użytkuje drogę 20 aut i nie podlegające dyskusji prawo uzyskania przez mieszkańców prawa do otrzymania dla drogi dojazdowej statusu drogi wewnętrznej. Od samego początku właściciel działki 225/20 eskaluje konflikt społeczny na rzecz własnego interesu znając doskonale charakter zakupionej działki (bez mediów i dostępu do drogi). Z dokumentów otrzymanych ze Starostwa Powiatowego w Poznaniu wszelkie pozwolenia właściciela działki 225/20 były wydawane na drogę Cyprysową. Kolejnym zarzutem błędnego MPZP jest błąd krytyczny dotyczący wykluczenia 10 rodzin z ulicy Cyprysowej z możliwości realizacji planów dotyczących podłączenia kanalizacji. Zmiana ta nie gwarantuje odprowadzenia i utylizację ścieków na warunkach gwarantujących	Dz. nr ewid.: 190/26 225/1	10MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 12KDW – teren drogi wewnętrznej;	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Z uwagi na parametry drogi (szerokość 6,0m) wprowadzono funkcję wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego (KDWxs).

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
			wysoki standard życia mieszkańców oraz nie daje pełnej ochrony środowiskowej. Dodam, że działki leżące przy drodze Razowej 225/1 są gruntami rolnymi czynnie uprawianymi i wytyczenie wewnętrznej drogi prywatnej ujawniło sprzeczny interes podmiotów jak i kolizję interesów pomiędzy członkami i właścicielami drogi wewnętrznej działki 190/26. Doszło zatem do sytuacji, w której gmina nie wywiązała się z zadań własnych polegających na zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury związanej z odprowadzeniem ścieków, a z drugiej strony wprowadziła w planie przestrzennym ograniczenia, które nie dawały możliwości mieszkańcom i właścicielom działki 190/26 zagospodarowania ww działki pod drogę z jej pierwotną funkcją jaką zastała zapisana w aktach notarialnych i jaką pełni funkcję na co dzień. Tym samym wyklucza to właścicieli działki 190/26 do korzystania z drogi zgodnie z przeznaczeniem wybudowanych przy niej lokali. Zostało zakłócone bezpieczeństwo, porządek publiczny, ochrona środowiska. Zdrowie i moralność publiczna, a także wolność praw innych osób. Mamy poczucie, że ustalenie prywatnej drogi wewnętrznej 225/1 odbyło się w sposób dowolny z nieuprawnionym naruszeniem praw jednostki a w szczególności jej prawa własności. <u>Wnosimy o przywrócenie statusu drogi wewnętrznej 190/26 gdyż funkcją wiodącą jest ciąg pieszo-jezdny zgodny z funkcją budynków mieszkalnych czyli infrastruktura.</u> Wyrysowanie prywatnej wewnętrznej drogi 225/1 została z góry narzucona i uniemożliwia swobodne korzystanie z naszej drogi będącej własnością 10 rodzin.					
7.1	03.03.2023		W związku z brakiem możliwości zabezpieczenia środków w budżecie gminy na zaprojektowanie oraz wykonanie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ulicy Solnej w miejscowości Gortatowo (pisałem prośby o takie środki dla budżetów na rok 2021, 2022 oraz 2023 - bezskutecznie) wnoszę o dopisanie w MPZP dla terenu MN6: 1.Możliwości poboru wody do celów bytowych ze studni głębinowych	Dz. nr ewid. 153/17	6MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;		X	Zgodnie z mapą zasadniczą udostępnioną przez Starostę Poznańskiego, sieć wodociągowa w ul. Solnej jest dostępna – na wysokości dz. nr ewid. 153/21, tj. w odległości ok. 100,0m od nieruchomości, której dotyczy uwaga. Wszystkie nieruchomości w tej części Gortatowa posiadają zaopatrzenie w wodę z sieci

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
			Jestem właścicielem działki nr 153/17 znajdującej się przy ulicy Solnej w Gortatowie. W projektowanym MPZP, w § 29, ust. 2. pkt 1, lit. f) jest napisane: „pobór wody do celów bytowo- gospodarczych z sieci wodociągowej”. Oznacza to, że dopóki Gmina nie wykona sieci wodociągowej w ulicy Solnej oznaczonej w MPZP jako 2KDD, nie będę miał możliwości budowy domu, którego projektowanie już rozpocząłem. Zdaję sobie sprawę z możliwości budowy sieci i wykupu przez Gminę aczkolwiek uważam to rozwiązanie za nieopłacalne dla potencjalnego inwestora prywatnego przez sposób zawierania umowy przez Gminę. Ponadto nie stać mnie na kredytowanie Gminy na miesiące, a nawet lata (tyle czasem czeka się na zwrot z wykupionej sieci).					wodociągowej, tym samym nie znaleziono prawnego i faktycznego uzasadnienia do zmiany zapisu w projekcie planu w tym zakresie.
7.2			2.Możliwości odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków. Jeśli chodzi o ścieki komunalne to pisałem już wniosek o dopisanie przydomowych oczyszczalni ścieków do projektowanego MPZP (podczas obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania MPZP) mimo to § 29, ust. 2, pkt 1, lit. c) brzmi: „odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych”. Uważam, że przydomowe oczyszczalnie są rozwiązaniem bezpieczniejszym i bardziej ekologicznym od zbiorników bezodpływowych.				X	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, co uczyniono w §29, ust. 2 przedmiotowej uchwały. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach „właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, <u>wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych</u> , spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
								oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych". Mając na względzie powyższe, a także stanowisko zarządcy sieci kanalizacyjnej w przedmiotowym planie przewidziano możliwość lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, będąc w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
8	06.03.2023 (data stempla pocztowego: 02.03.2023)		Nie zgadzam się na zapis, -odnośnie terenu 23 MN iż „minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1100m2". W związku z powyższym wnoszę o zmianę tego punktu na następujący: „minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 900m2" lub wnoszę o objęcie terenu oznaczonego kolorem zielonym -na załączonej mapie - nowym symbolem 27MN z ustaleniem dla terenu objętego tym symbolem „minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 900m2". (uwaga posiada uzasadnienie)	Dz. nr ewid.: 271 272	23MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,		X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1100m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.

-II wyłożenie do publicznego wglądu-

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 28 lipca 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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
9.1	28.07.2023		W związku z konsultacjami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A, proszę o uwzględnienie poniższych uwag: - dla obszarów MN18 i MN19 proszę o uwzględnienie zapisów: 1) zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek do 900 m ²	-	18MN, 19MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
9.2			2) Zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynku do 9,5 m				X	Ustalona maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 9,0 odpowiada dominującej wysokości zabudowy tym rejonie, a także jest zgodna z wcześniej wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy.
9.3			3) Dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych/wiat na jednej działce				X	Zgodnie z zapisem §9 pkt. 2 i zastosowaną alternatywą logiczną „lub” na każdej działce budowlanej można usytuować: jeden budynek pomocniczy, jedną wiatę lub jeden budynek pomocniczy i jedną wiatę (czyli dwa obiekty jednocześnie). Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m ² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.
10	27.07.2023		1. Wnoszę błąd krytyczny w części obejmującej Ul. Cyprysową dz. 190/26 i ul. Razową dz.225/1 i wjazdy od ul. Chlebowej na wysokości tych ulic. 2. Apelujemy o rezygnację z budowy prywatnej dróg ul.Razowej, gdyż zaproponowany układ pozbawia funkcjonalności drogi ul. Cyprysowej istniejącej od 7 lat. Droga ta staje się drogą nieprzejezdną i niefunkcjonalną	Dz. nr ewid.: 190/26 225/1	10MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 12KDW – teren drogi wewnętrznej; KDWxs –		X	Plan miejscowy sankcjonuje stan istniejący. Teren KDWxs (wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny) pokrywa się z działką nr ewid. 190/26 i zachowuje swoją dotychczasową funkcję. Ulica Razowa (dz. 225/1, 12KDW) również powiela się z podziałem

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
			niemającą statusu drogi(co obniża wartości nieruchomości przy nich stojących) .Deweloper wybudował z jednym miejscem parkingowym, a w każdym domu są naj mierniej dwa auta, każde auto powyżej 2 będzie musiało stanąć wzdłuż bram wjazdowych co uczyni drogę nieprzejezdna dla szamba, służb porządkowych i oraz Policji, Pogotowia i Straży Pożarnej. Poza tym bramy otwierają się na zewnątrz co spowoduje kolizyjne przestawianie aut i przepuszczanie. Droga jest niewydolna, a w szczególność zaprojektowanie dwóch wjazdów tj. dróg obok siebie jest niezgodne z jakimkolwiek prawem i naraża mieszkańców na konflikty i bezpieczeństwo w ruchu lądowym. Prosimy o przekształcanie istniejących dróg wewnętrznych, które mają charakter codziennej użyteczności na drogi publiczne. Zaproponowany układ drogowy grozi w przyszłości otwarciem niewydolnością drogi i dużą kolizyjnością, stanowi bezpośrednie niebezpieczeństwo dla mieszkańców ulicy, w szczególności zjazd mieszkańca ul. Razowej drogą Cyprysową do swojej posesji. 3.Zaproponowany ciąg pieszo-jezdny nie jest rozwiązaniem właściwym ze względu na to, że nie spełnia żadnej z nazwanych funkcji. 4.Jak przebiega wjazd na ul. Razową i jaką ma szerokość?112 KDW???Jak to możliwe, że 10 rodzin zamieszkujących przy ul. Cyprysowej od 7 lat straciło funkcjonalność na rzecz 1 mieszkańca z ul. Razowej?!Tym bardziej jest zaskakujące, że działki z ul. Razowej nie mają dostępu do mediów?!Co również nie jest bez znaczenia, ponieważ media w ul. Cyprysowej są dokładnie opracowane i zbudowane na wydajność dla rodzin. Wnoszę o wyjaśnienie wjazdu ul. Razowej z ul. Chlebowej?! 5.Proponowane poszerzenie spowoduje drastyczne zwiększenie niebezpieczeństwa zjazdu z ul. Chlebowej?! 6. Wnoszę o usunięcie prywatnej drogi ul. Razowej z mpzp na rzecz wyrysowania jej z drugiej strony. 7. Plan ten łamie w wielu punktach ustawę o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w szczególności w ładzie przestrzennym, poprawy jakości życia, uzbrojenia terenu, zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców, obniżenie wartości nieruchomości i pogorszenie jakości życia.		wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;			geodezyjnym. Plan nie zakłada poszerzenie tej drogi, ani włączenia w ul. Cyprysową. Z uwagi na fakt, że obie te drogi należą do osób prywatnych, kwestia dostępu, urządzenia i lokalizacji mediów leży w gestii właścicieli.

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
			<i>*pismo zawiera wiele punktów, natomiast wszystkie dotyczą jednej merytorycznej kwestii</i>					
11	27.07.2023		1. Wnoszę błąd krytyczny w części obejmującej Ul. Cyprysową dz. 190/26 i ul. Razową dz.225/1 i wjazdy od ul. Chlebowej na wysokości tych ulic. 2. Apelujemy o rezygnację z budowy prywatnej dróg ul.Razowej,gdyż zaproponowany układ pozbawia funkcjonalności drogi ul. Cyprysowej istniejącej od 7 lat. Droga ta staje się drogą nieprzejezdną i niefunkcjonalną niemającą statusu drogi(co obniża wartości nieruchomości przy nich stojących) .Deweloper wybudował z jednym miejscem parkingowym, a w każdym domu są naj mierniej dwa auta, każde auto powyżej 2 będzie musiało stanąć wzdłuż bram wjazdowych co uczyni drogę nieprzejezdna dla szamba, służb porządkowych i oraz Policji, Pogotowia i Straży Pożarnej. Poza tym bramy otwierają się na zewnątrz co spowoduje kolizyjne przestawianie aut i przepuszczanie. Droga jest niewydolna, a w szczególność zaprojektowanie dwóch wjazdów tj. dróg obok siebie jest niezgodne z jakimkolwiek prawem i naraża mieszkańców na konflikty i bezpieczeństwo w ruchu lądowym. Prosimy o przekształcanie istniejących dróg wewnętrznych, które mają charakter codziennej użyteczności na drogi publiczne. Zaproponowany układ drogowy grozi w przyszłości otwarciem niewydolnością drogi i dużą kolizyjnością, stanowi bezpośrednie niebezpieczeństwo dla mieszkańców ulicy, w szczególności zjazd mieszkańca ul. Razowej drogą Cyprysową do swojej posesji. 3.Zaproponowany ciąg pieszo-jezdny nie jest rozwiązaniem właściwym ze względu na to, że nie spełnia żadnej z nazwanych funkcji. 4.Jak przebiega wjazd na ul. Razową i jaką ma szerokość?!12 KDW???Jak to możliwe, że 10 rodzin zamieszkujących przy ul. Cyprysowej od 7 lat straciło funkcjonalność na rzecz 1 mieszkańca z ul. Razowej?!Tym bardziej jest zaskakujące, że działki z ul. Razowej nie mają dostępu do mediów?!Co również nie jest bez znaczenia, ponieważ media w ul. Cyprysowej są dokładnie opracowane i zbudowane na wydajność dla rodzin. Wnoszę o	Dz. nr ewid.: 190/26 225/1	10MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 12KDW – teren drogi wewnętrznej; KDWxs – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;		X	Plan miejscowy sankcjonuje stan istniejący. Teren KDWxs (wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny) pokrywa się z działką nr ewid. 190/26 i zachowuje swoją dotychczasową funkcję. Ulica Razowa (dz. 225/1, 12KDW) również powieli się z podziałem geodezyjnym. Plan nie zakłada poszerzenia tej drogi, ani włączenia w ul. Cyprysową. Z uwagi na fakt, że obie te drogi należą do osób prywatnych, kwestia dostępu, urządzenia i lokalizacji mediów leży w gestii właścicieli.

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
			wyjaśnienie wjazdu ul. Razowej z ul. Chlebowej?! 5. Proponowane poszerzenie spowoduje drastyczne zwiększenie niebezpieczeństwa zjazdu z ul. Chlebowej?! 6. Wnoszę o usunięcie prywatnej drogi ul. Razowej z mpzp na rzecz wyrysowania jej z drugiej strony. 7. Plan ten łamie w wielu punktach ustawę o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w szczególności w ładzie przestrzennym, poprawy jakości życia, uzbrojenia terenu, zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców, obniżenie wartości nieruchomości i pogorszenie jakości życia. <i>*pismo zawiera wiele punktów, natomiast wszystkie dotyczą jednej merytorycznej kwestii</i> <i>** uwaga nr 3 jest tożsama z uwagą nr 2</i>					
12	27.07.2023		1. Wnoszę błąd krytyczny w części obejmującej Ul. Cyprysową dz. 190/26 i ul. Razową dz.225/1 i wjazdy od ul. Chlebowej na wysokości tych ulic. 2. Apelujemy o rezygnację z budowy prywatnej dróg ul. Razowej, gdyż zaproponowany układ pozbawia funkcjonalności drogi ul. Cyprysowej istniejącej od 7 lat. Droga ta staje się drogą nieprzejezdną i niefunkcjonalną niemającą statusu drogi (co obniża wartości nieruchomości przy nich stojących). Deweloper wybudował z jednym miejscem parkingowym, a w każdym domu są najmierniej dwa auta, każde auto powyżej 2 będzie musiało stanąć wzdłuż bram wjazdowych co uczyni drogę nieprzejezdną dla szamba, służb porządkowych i oraz Policji, Pogotowia i Straży Pożarnej. Poza tym bramy otwierają się na zewnątrz co spowoduje kolizyjne przestawianie aut i przepuszczanie. Droga jest niewydolna, a w szczególność zaprojektowanie dwóch wjazdów tj. dróg obok siebie jest niezgodne z jakimkolwiek prawem i naraża mieszkańców na konflikty i bezpieczeństwo w ruchu lądowym. Prosimy o przekształcanie istniejących dróg wewnętrznych, które mają charakter codziennej użyteczności na drogi publiczne. Zaproponowany układ drogowy grozi w przyszłości otwarciem niewydolnością drogi i dużą kolizyjnością, stanowi bezpośrednie niebezpieczeństwo dla mieszkańców ulicy, w szczególności zjazd mieszkańca ul. Razowej drogą Cyprysową do swojej posesji.	Dz. nr ewid.: 190/26 225/1	10MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 12KDW – teren drogi wewnętrznej; KDWxs – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;		X	Plan miejscowy sankcjonuje stan istniejący. Teren KDWxs (wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny) pokrywa się z działką nr ewid. 190/26 i zachowuje swoją dotychczasową funkcję. Ulica Razowa (dz. 225/1, 12KDW) również powiela się z podziałem geodezyjnym. Plan nie zakłada poszerzenia tej drogi, ani włączenia w ul. Cyprysową. Z uwagi na fakt, że obie te drogi należą do osób prywatnych, kwestia dostępu, urządzenia i lokalizacji mediów leży w gestii właścicieli.

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
			3. Zaproponowany ciąg pieszo-jezdny nie jest rozwiązaniem właściwym ze względu na to, że nie spełnia żadnej z nazwanych funkcji. 4. Jak przebiega wjazd na ul. Razową i jaką ma szerokość? 12 KDW??? Jak to możliwe, że 10 rodzin zamieszkujących przy u. Cyprysowej od 7 lat straciło funkcjonalność na rzecz 1 mieszkańca z ul. Razowej?! Tym bardziej jest zaskakujące, że działki z ul. Razowej nie mają dostępu do mediów?! Co również nie jest bez znaczenia, ponieważ media w ul. Cyprosewej są dokładnie opracowane i zbudowane na wydajność dla rodzin. Wnoszę o wyjaśnienie wjazdu ul. Razowej z ul. Chlebowej?! 5. Proponowane poszerzenie spowoduje drastyczne zwiększenie niebezpieczeństwa zjazdu z ul. Chlebowej?! 6. Wnoszę o usunięcie prywatnej drogi ul. razowej z mpzp na rzecz wyrysowania jej z drugiej strony. 7. Plan ten łamie w wielu punktach ustawę o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w szczególności w ładzie przestrzennym, poprawy jakości życia, uzbrojenia terenu, zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców, obniżenie wartości nieruchomości i pogorszenie jakości życia. 8. Na spotkaniu 19.04.2023z z-ca Burmistrza Grzegorzem Taterkom, zaproponowałam wykup ul. Cyprysowej, poprowadzenie wydajności mediów i utworzenie na całej długości ul. Cyprysowej 190/26 połączenia z działkami 225/1-co zaspokoi interesy wszystkich stron. 9. Przypominam o RODO. <i>*pismo zawiera wiele punktów, natomiast wszystkie dotyczą jednej merytorycznej kwestii</i>					
13	27.07.2023		1. Wnoszę błąd krytyczny w części obejmującej Ul. Cyprysową dz. 190/26 i ul. Razową dz.225/1 i wjazdy od ul. Chlebowej na wysokości tych ulic. 2. Apelujemy o rezygnację z budowy prywatnej dróg ul. Razowej, gdyż zaproponowany układ pozbawia funkcjonalności drogi ul. Cyprysowej istniejącej od 7 lat. Droga ta staje się drogą nieprzejezdną i niefunkcjonalną niemającą statusu drogi (co obniża wartości nieruchomości przy nich stojących) .Deweloper wybudował z jednym miejscem parkingowym, a w każdym domu są najmierniej	Dz. nr ewid.: 190/26 225/1	10MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 12KDW – teren drogi wewnętrznej; KDWxs – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;		X	Plan miejscowy sankcjonuje stan istniejący. Teren KDWxs (wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny) pokrywa się z działką nr ewid. 190/26 i zachowuje swoją dotychczasową funkcję. Ulica Razowa (dz. 225/1, 12KDW) również powiela się z podziałem geodezyjnym. Plan nie zakłada poszerzenia tej drogi, ani włączenia w ul. Cyprysową. Z uwagi na fakt, że

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
			dwa auta, każde auto powyżej 2 będzie musiało stanąć wzdłuż bram wjazdowych co uczyni drogę nieprzejezdna dla szamba, służb porządkowych i oraz Policji, Pogotowia i Straży Pożarnej. Poza tym bramy otwierają się na zewnątrz co spowoduje kolizyjne przestawianie aut i przepuszczanie. Droga jest niewydolna, a w szczególność zaprojektowanie dwóch wjazdów tj. dróg obok siebie jest niezgodne z jakimkolwiek prawem i naraża mieszkańców na konflikty i bezpieczeństwo w ruchu lądowym. Prosimy o przekształcanie istniejących dróg wewnętrznych, które mają charakter codziennej użyteczności na drogi publiczne. Zaproponowany układ drogowy grozi w przyszłości otwarciem niewydolnością drogi i dużą kolizyjnością, stanowi bezpośrednie niebezpieczeństwo dla mieszkańców ulicy, w szczególności zjazd mieszkańca ul. Razowej drogą Cyprysową do swojej posesji. 3. Zaproponowany ciąg pieszo-jezdny nie jest rozwiązaniem właściwym ze względu na to, że nie spełnia żadnej z nazwanych funkcji. 4. Jak przebiega wjazd na ul. Razową i jaką ma szerokość? 12 KDW??? Jak to możliwe, że 10 rodzin zamieszkujących przy u. Cyprysowej od 7 lat straciło funkcjonalność na rzecz 1 mieszkańca z ul. Razowej? Tym bardziej jest zaskakujące, że działki z ul. Razowej nie mają dostępu do mediów? Co również nie jest bez znaczenia, ponieważ media w ul. Cyprosewej są dokładnie opracowane i zbudowane na wydajność dla rodzin. Wnoszę o wyjaśnienie wjazdu ul. Razowej z ul. Chlebowej? 5. Proponowane poszerzenie spowoduje drastyczne zwiększenie niebezpieczeństwa zjazdu z ul. Chlebowej? 6. Wnoszę o usunięcie prywatnej drogi ul. razowej z mpzp na rzecz wyrysowania jej z drugiej strony. 7. Plan ten łamie w wielu punktach ustawę o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w szczególności w ładzie przestrzennym, poprawy jakości życia, uzbrojenia terenu, zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców, obniżenie wartości nieruchomości i pogorszenie jakości życia. 8. Na spotkaniu 19.04.2023z z-ca Burmistrza Grzegorzem Taterkom, zaproponowałam wykup ul.Cyprysowej, popoprawianie wydajności mediów i utworzenie na całej					obie te drogi należą do osób prywatnych, kwestia dostępu, urządzenia i lokalizacji mediów leży w gestii właścicieli.

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
			długości ul. Cyprysowej 190/26 połączenia z działkami 225/1-co zaspokoi interesy wszystkich stron. 9. Przypominam o RODO. <i>*pismo zawiera wiele punktów, natomiast wszystkie dotyczą jednej merytorycznej kwestii</i> <i>** uwaga nr 5 jest tożsama z uwagą nr 4</i>					
14	13.07.2023		Dotyczy działek położonych w Gortatowie pomiędzy ul. Chlebową i Swojską, działki o numerach 225.... Położonych na terenie MN: - zmiana powierzchni nowo wydzielanych działek z 1000m ² na 600-700m ² . Działki budowlane o wymiarach 1000m ² na terenach wiejskich są niesprzedawalne.	-	11MN, 12MN, 18MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
15.1	28.07.2023		Uwaga nr 1: dotyczy §9. 1). h) Tekst oryginalny: geometria dachu: - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy, - dla budynków pomocniczych: dowolna, - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść, Proponowana zmiana: Proszę o uwzględnienie w ostatnim myślniku (ustalone parametry nie dotyczą) "tarasów oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego". Zmiana podyktowana jest wartościami wizualnymi. Wbudowany garaż z płaskim dachem w bryłę budynku mieszkalnego nie tylko nie zaburza ładu architektonicznego ale podnosi jego walory, zachowując jednocześnie porządek architektoniczny narzucony w projekcie mpzp dot. geometrii dachów. Tekst zmieniony: geometria dachu: - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy, - dla budynków pomocniczych: dowolna, - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść, tarasów oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,	-	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga bezzasadna. Zapisy planu w §9 lit h tiret drugie ustalają dowolną geometrię dachu dla budynków pomocniczych. Natomiast zgodnie z §2 ust. 1 pkt 1 przez budynek pomocniczy rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy.

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
15.2			Uwaga nr 2: dotyczy §9. 2) Tekst oryginalny: dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m2 każde Proponowana zmiana: Proszę o zmianę dozwolonej ilości budynku pomocniczego z jednego na dwa albo zmianę zapisu na "jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego lub jednej wiaty". Zmiana podyktowana jest potrzebami funkcjonalno-użytkowymi. Mowa o możliwości wybudowania dwóch oddzielnych budynków: garażowego oraz gospodarczego. Zaznaczam, że nie uwzględnienie prośby w praktyce będzie doprowadzało do częstych samowoli budowlanych, bowiem dopuszczenie możliwości wybudowania tylko jednego z nich nie będzie odpowiadało potrzebom gospodarstw domowych, w szczególności rodzin z dziećmi. Ponadto z przyczyn praktycznych budynek garażowy często lokalizowany jest w części frontowej a budynek gospodarczy w tylnej części działki. Tekst zmieniony: Propozycja 1: dopuszcza się lokalizację dwóch budynków pomocniczych lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m2 każde, Propozycja 2: dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m2 każde.				X	Zgodnie z zapisem §9 pkt. 2 i zastosowaną alternatywą logiczną „lub” na każdej działce budowlanej można usytuować: jeden budynek pomocniczy, jedną wiatę lub jeden budynek pomocniczy i jedną wiatę (czyli dwa obiekty jednocześnie). Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – CZĘŚĆ A, 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 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 2.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy – w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizację i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

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 LXXVII/789/2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 września 2023 r.
Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

1.Opracowanie (część A) dotyczy części obrębu Gortatowo, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 81 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP wyznaczono głównie w oparciu o tereny przeznaczone pod zabudowę w Studium. Granicę południową częściowo wyznacza ul. Szkolna, a dalej rów melioracyjny i pola uprawne, od zachodu teren opracowania wyznacza ul. Dożynkowa, od północy częściowo ul. Chlebowa i Daleka, a od wschodu głównie pola uprawne oraz rezerwa terenowa pod planowaną Północnowschodnią Obwodnicę Poznania. Obszar opracowania jest w częściowo zurbanizowany i zagospodarowany. Osią komunikacyjną jest ulica Chlebowa i Dożynkowa. Na istniejącą zabudowę tej części Gortatowa składają się przede wszystkim nowe budynki mieszkalne jednorodzinne oraz nieliczne starsze zabudowania wchodzące w skład zabudowy zagrodowej (rejon ul. Dalekiej i części ul. Chlebowej). Z uwagi na bliskość Swarzędza następuje tu silna urbanizacja i pojawiają się również budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej. Koncentracja nowej zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej znajduje się wzdłuż ulicy Dożynkowej oraz ul. Sądzińskiej. Wzdłuż ul. Dalekiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne. Przy skrzyżowaniu ulic Dożynkowej, Chlebowej i Swarzędzkiej, pojawiają się pojedynczo budynki usługowe i produkcyjne. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz dachy spadziste dwu i wielospadowe (w zależności od kwartału zabudowy) i nie przekraczają wysokości 9 - 10 m. Pojedynczo występują dachy płaskie. Z uwagi na to, że jest to stosunkowo nowa zabudowa brak obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach opracowania brak budynków usług publicznych oraz obiektów sportu i rekreacji. Tereny dotychczas użytkowane rolniczo, to północna część ul. Dożynkowej, obszar pomiędzy ul. Swojską i Chlebową, a także rejon ul. Dalekiej i rezerwa terenowa pod Północnowschodnią Obwodnicę Poznania oraz rezerwa pod cmentarz. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie o ulice Chlebową, Dożynkową, Daleką i Szkolną. Pozostałe ulice, to sieć dróg gminnych i wewnętrznych rozprowadzających ruch do poszczególnych nieruchomości. Na południe od terenu opracowania (ok. 1900 m) swój przebieg ma droga krajowa nr 92, a dalej linia kolejowa nr 3.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVIII/451/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22.06.2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie”.

3.W trakcie procedury planistycznej, po etapie pierwszego opiniowania i uzgadniania z instytucjami, o których mowa w art. 17 pkt 6 upzp, podzielono pierwotny obszar opracowania na dwie części: A i B. Podział opracowania na dwie części nastąpił z uwagi na złożoność ustaleń planu, a także wyodrębnienie fragmentu nieprzylegającego do dróg powiatowych (część B) - przyspieszenie prac planistycznych dla fragmentu niekolidującego z Północno-Wschodnią Obwodnicą Aglomeracji Poznańskiej.

4.W granicach opracowania obowiązują:

1)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wraz z usługami rzemieślniczymi w Gortatowie gm. Swarzędz, działka o nr geodezyjnym 153, podjęty uchwałą nr XLVII/361/98 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.04.1998 r.;

2)zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Gortatowie przy ul. Dożynkowej i oznaczone numerami geodezyjnymi 183/2 i 183/3 - teren objęty zmianą o powierzchni 0,3292 ha

(zmiana przeznaczenia z zalesienia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), podjęta uchwałą nr XLIX/543/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.05.2002 r.;

3)zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz we wsi Gortatowo - działka nr ewid. 190, podjęta uchwałą nr VIII/49/99 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30.03.1999 r.;

4)zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działki położonej w Gortatowie przy ul. Chlebowej i oznaczonej numerem geodezyjnym 194/2 (pow. zmiany 1 ha);

5)zmiana przeznaczenia z upraw polowych, zalesienia, łąk i pastwisk na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, podjęta uchwałą nr XIV/88/2003 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 10.09.2003 r.

Obowiązujące plany, przeznacza powyższe tereny przede wszystkim pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wraz zabudową rzemieślniczą, tereny zieleni publicznej.

5.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: M - tereny zabudowy mieszkaniowej, M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ZI - tereny zieleni izolacyjnej, ZC - teren cmentarza, R - tereny rolnicze.

6.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

7.Do planu zostały sporządzone:

1) „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - DLA CZĘŚCI A i B;

2)„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A.

8.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

9.Zgodnie z pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak: DNI.t r. 600.60.2022) występujące w granicach planu grunty rolne klas I-III uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze decyzją z dnia 13.08.2014 r. (znak: GZ.t r. 057-602-262/14), tym samym dalsze zmiany funkcji, które są realizowane na przedmiotowych gruntach są poza właściwością Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10.W planie wyznaczono strefę sanitarną w odległości 50 m od projektowanego cmentarza, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25.08.1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Odstąpiono od wyznaczenia strefy 150 m z uwagi na dostępność sieci wodociągowej w ciągu ul. Dalekiej, a także przeznaczenie sąsiednich działek pod grunty rolne w obowiązującym MPZP (uchwała Nr XLVI/466/2018 z dn. 23.01.2018 r.).

11. 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.:

1) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 01.10.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 28.10.2021 r.;

2) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 09.01.2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 19.01.2023 r. do 17.02.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 23.01.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 03.03.2023 r. W ustawowym terminie wpłynęło 11 pism, zawierających łącznie 23 uwagi. Trzy uwagi uwzględniono w całości, a cztery w części. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione. Na skutek uwzględnionych uwag, wprowadzono korekty do projektu i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie;

3) ponownie ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 12.05.2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 21.06.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28.07.2023 r. W ustawowym terminie wpłynęło 9 pism, zawierających łącznie 12 uwag. Jedną uwagę uwzględniono (uwaga dotyczyła nie wprowadzania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - plan od początku nie zakładał takiej zabudowy), a jedna uwaga dotyczyła nieruchomości poza procedowanym MPZP, zatem była bezzasadna i nie podlegała rozstrzygnięciu przez Radę Miejską. Pozostałe uwagi zostały nieuwzględnione.

12. 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 „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” (łącznie dla części A i B) w ustawowym terminie wpłynęło 13 pism od instytucji i 4 pisma od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13. 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 z uwagi na występowanie stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody

na budowę. 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 i mieszkaniowo-usługowej. 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 „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie”, podjęto w celu uporządkowania zabudowy we wschodniej części Gortatowa. Obecnie nowa zabudowa powstaje na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Taki sposób zagospodarowania znacznego obszaru gminy wpływa niekorzystnie na ład przestrzenny, a także może być niezgodny z kierunkami zagospodarowania gminy. Opracowanie kompleksowego miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla tego terenu właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających zachować ład przestrzenny.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W granicach opracowania lub w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu odnosi się do terenu zurbanizowanego, poddanego silnej antropopresji, dla którego najistotniejsze jest zapewnienie różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza a także zapewnienie odpowiedniego komfortu akustycznego dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto zapisy projektu uwzględniają pasy technologiczne sieci infrastruktury technicznej.

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

15. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A. 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.

16. 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.

17. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A, 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 projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

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