

**UCHWAŁA NR LXXXIII/874/2024
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 27 lutego 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część
obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 40 ze zmianami) i 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. 2023 poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A1, 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 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej „planem”.

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A1" w skali 1 : 2 000, 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 GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Ilekoć 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) **działce budowlanej** - rozumie się przez to działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zmianami);
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1 m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 6) **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:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 7) **ogrodzeniu prefabrykowanym o pełnych przęsłach** - należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów prefabrykowanych, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 70% powierzchni całkowitej przęsła ogrodzeniowego;
- 8) **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:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 9) **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 10) **teren** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, 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;

12) **termomodernizacji** - rozumie się przez to przedsięwzięcie mające na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię ciepłą w budynku, poprzez montaż styropianu, wełny mineralnej, wełny szklanej lub innych materiałów izolacyjnych na ścianach i dachach budynków, powodujących zmianę ich obrysu zewnętrznego.

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,**
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U,**
- c) zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US, 2US,**
- d) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP,**
- e) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z,**
- f) infrastruktury technicznej - energetyki, oznaczone symbolami: **1IT-E, 2IT-E,**
- g) infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków, oznaczone symbolem: **IT-K;**

2) tereny komunikacji:

- a) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD,**
- b) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs,**
- c) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW.**

§ 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 § 21 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji zabudowy względem gruntów leśnych,
- b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- e) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych o pełnych przesłach od strony dróg publicznych;

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, z wyłączeniem termomodernizacji budynku,
- 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, z wyłączeniem termomodernizacji budynku,
- 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 i MN/U,
- e) lokalizację dojazdów 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 i inwestycji celu publicznego;
- 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 usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się niwelację terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 22 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 szpitali jak dla terenów domów opieki społecznej i jak dla terenów szpitali poza miastem;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: US, Z, ZP, 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, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - 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:
 - dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
- j) 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 dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 9, 10 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 terenu oznaczonego symbolem: **MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - 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:
 - dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1500 m²,
 - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;

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

§ 11.

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

1) ustala się:

- a) teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%,
- d) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 - maksymalna 0,2,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m,
- f) geometria dachu: dowolna,
- g) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- h) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde,
- b) lokalizację parkingów.

§ 12.

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

1) ustala się:

- a) teren zieleni urządzonej,
- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,
- d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem § 12 pkt 2 lit. a,
- e) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;

2) dopuszcza się:

- a) na terenach 2ZP i 3ZP lokalizację miejsc parkingowych na potrzeby terenów 1US i 2US,
- b) lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację placów zabaw,

d) lokalizację urządzeń turystycznych.

§ 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami: **1Z, 2Z**:

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 § 22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 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: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 9, 10 i 11.

§ 15.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków;
- 2) zachowanie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;
- 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: dowolna;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 9, 10 i 11.

§ 16.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD**:

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 8KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi .

§ 17.

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

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

§ 18.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg wewnętrznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 1KDW lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

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

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 20.

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. j),
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 10 pkt 1 lit. j),
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: US zgodnie z § 11 pkt 1 lit. g);

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.

§ 21.

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) strefę ochronną od magistrali wodociągowej o szerokości 10 m (po 5 m od osi wodociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefę ochronną od kanałów kanalizacji sanitarnych o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi kanału w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefach ochronnych, o których mowa w § 21 pkt 2 i 3, nakaz zachowania pasa wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń;
- 5) strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych od lotniska Poznań/Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych od 98,5 m n.p.m. do 127 m n.p.m. dla powierzchni podejścia (spadek 1:20),
 - b) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych od 98,5 m n.p.m. do 130,6 m n.p.m. dla powierzchni przejściowej (spadek 1:5),
 - c) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 130,6 m n.p.m. dla powierzchni poziomej wewnętrznej;
- 6) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, infrastrukturą elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) z uwagi na sąsiedztwo lotniska Poznań/Kobylnica zabudowa i zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) strefę szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) w strefie roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie dotyczy robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
 - b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego wymaga uzgodnienia z zarządcą infrastruktury;
- 9) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) drogi publiczne: KDD - klasy dojazdowej;
 - 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne: KDxs;
 - 3) drogi wewnętrzne: KDW;
 - 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 5) 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;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
 - 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
 - 8) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
 - 9) 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,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) 5 miejsc postojowych na terenie US;
 - 10) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9 i 10 w granicach realizowanej inwestycji, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację, rozbudowę i przebudowę 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.

§ 23.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 24.

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

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 26.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU GRUSZCZYN, KOBYLNICĄ, UZARZEWO I UZARZEWO KATARZYŃKI - CZĘŚĆ I.A1

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LXXXII/874/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 27 lutego 2024 roku

OZNACZENIA DO RYSUNKU

- 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
 - US - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - Z - TERENY ZIELENI
 - IT-E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
 - IT-K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW
 - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDxs - PUBLICZNE CIĄGI PIESZOJEZDNE
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
- STREFA OCHRONNA OD MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ
- KANAŁ KANALIZACJI SANITARNEJ
- STREFA OCHRONNA OD KANAŁÓW KANALIZACJI SANITARNEJ
- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH POWIERZCHNI PODEJŚCIA (SPADEK 1:20)
- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH POWIERZCHNI PRZEJŚCIOWEJ (SPADEK 1:5)
- STREFA SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU O SZEROKOŚCI 20,0M OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH POWIERZCHNI PODEJŚCIA (SPADEK 1:20) - POZA MPZP
- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH POWIERZCHNI PRZEJŚCIOWEJ (SPADEK 1:5) - POZA MPZP

ul. Chopina NAZWY ULIC

CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
- GZWP NR 143 "SUBZBIORNIK INOWROCŁAW-GNIEZNO"
- GZWP NR 144 "WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA"

Wyrzys ze 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.)
Skala 1:10000



GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

- M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- POSTULOWANA LOKALIZACJA TERENÓW CENTROWYRÓCZYCH Z REALIZACJĄ USŁUG PODSTAWOWYCH W STREFIE POŁNOCEJ
- ISTNIEJĄCE DRUGI LOKALNE, KL

SKALA 1:2000

100 0 100 200 m

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GRUSZCZYN, KOBYLNICĄ, UZARZEWO I UZARZEWO KATARZYŃKI – CZĘŚĆ I.A1

- I wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 11 sierpnia 2022 r. do 9 września 2022 r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 23 września 2022r.

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
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	19.09.22	Osoba fizyczna	VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.	Cały obszar opracowania			X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2	5.09.22	Osoba prawna	Prosimy o uwzględnienie następujących zmian w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego w: § 5 pkt 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 skalmiarków ogrodowych;” - z uwagi na duże nasypy gruntów nienośnych i skarpe na terenach objętych niniejszym planem, prosimy o dopuszczenie możliwości niwelacji terenu do poziomu gruntów nośnych, bez określania maksymalnej wysokości;	Cały obszar opracowania	§5 pkt 6 uchwały		X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo, skorygowano zapis w §5 pkt 6: „dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących”.
3	21.09.22	Osoba fizyczna	VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.	Cały obszar opracowania			X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

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
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
								ści. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
4	21.09.22	Osoba fizyczna	<u>VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP</u> Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.				X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
5	23.09.22	Osoba fizyczna	<u>VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP</u> Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.				X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
6.1	23.09.22	Osoba fizyczna	Nie zgadzam się z proponowaną powierzchnią nowo wydzielonych działek budowlanych, która została określona na terenie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 MN jako 1000 m ² , jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem większość inwestycji realizowana jest na mniejszych działkach wielkości 400 - 700 m ² (!). Wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni nowo wydzielonych działek, żeby były przystosowane i atrakcyjne do portfeli współczesnych klientów nieruchomości, a nie oderwane od rzeczywistości. Gminie Swarzędz powinno zależeć na zwiększeniu liczby mieszkańców oraz przyciągnięciu inwestorów, natomiast podejmowane działania zniechęcają podejmowanie jakichkolwiek działań inwestycyjnych	Wszystkie działki w jednostkach 1-21MN.	1-21MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. 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 niemal wszystkie nieruchomości w kwartałach 1-21MN są już podzielone i ich powierzchnia wynosi od 1000 do 1500m ² . W takiej sytuacji podziały wtórne są niemal niemożliwe.
6.2			Wnoszę również uwagę do określenia stawki procentowej opłaty planistycznej na poziomie 30%. Wnoszę o obniżenie jej albo zróżnicowanie jej, ponieważ uchwalenie w 2022 roku MPZP dla miejscowości Gruszczyń nic nie zmienia, ponieważ teren jest już silnie zurbanizowany, nie występują problemy z otrzymaniem WZ i niesprawiedliwym byłoby obciążanie wszystkich właścicieli nieruchomości jednakową opłatą.	Cały obszar opracowania	§29 uchwały		X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

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
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
								ści. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
7.1	23.09.22	Osoba fizyczna	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, składam swoje uwagi. W chwili obecnej nie jestem właścicielem żadnej z nieruchomości zlokalizowanej w planie miejscowym, ale jestem w trakcie nabywania jednej z nich. Czemu mają służyć wyznaczone tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, których powierzchnia jest niewielka? Przykładowo - teren 4ZP ma powierzchnię ok. 600 m ² . Jak na tak znaczny teren o intensywnej zabudowie mieszkaniowej, powierzchnia terenów ZP, a także US jest zdecydowanie zbyt mała. Ponadto, cała centralna i południowa część planu pozbawiona jest terenów zielonych, czy też terenu, na którym można by zlokalizować plac zabaw, nie ma żadnego terenu publicznego służącego mieszkańcom. Nie wszystkie nieruchomości są już zabudowane i jest to doskonały moment, żeby taki teren zabezpieczyć na przyszłość. Jeśli gmina nie posiada w tym rejonie swoich gruntów, to należy pomyśleć o wyznaczeniu takiego terenu i wykupie go z rąk prywatnych. W obecnym kształcie planu, mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Katarzyńskiej, Zielińskiej, mają od ok. 800 m do 1,2 km do terenów US. Jest to zdecydowanie zbyt daleko.	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania ; dz. nr 13/66, 21/62, 504, 505	1US, 2US – tereny usług sportu i rekreacji; 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP – tereny zieleni urządzonej;		X	Uwaga nieuwzględniona. Tereny zieleni urządzonej stanowią enklawy biologicznie czynne o powierzchni łącznej ok. 5000 m ² dla tej części Gruszczyń. Ponadto dopuszcza się na nich lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych (np. 4ZP), placów zabaw oraz lokalizację urządzeń turystycznych. Jednocześnie na terenach 2ZP i 3ZP dopuszczono lokalizację miejsc postojowych obsługujących sąsiednie tereny usług sportu i rekreacji. Powierzchnia terenów US łącznie wynosi ponad 8100 m ² . Jednocześnie w ramach terenów MN inwestorzy mogą lokalizować towarzyszące place zabaw, skwery zielone czy obiekty małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu w zakresie terenów zielonych i ogólnodostępnych są wystarczające.
7.2			Na terenie planu są też osiedla zamknięte, co w żaden sposób nie służy społeczności. Gruszczyń to wieś, a zabudowa przypomina tereny miejskie i ich peryferia. Plan miejscowy w żaden sposób nie pomaga w naprawieniu tej sytuacji - drogi w planie nie mają między sobą kontynuacji, np. drogi 5KDW i 18 KDW oraz 8KDW i 9KDW. pomiędzy nimi nie ma budynków, które uniemożliwiłyby ich połączenie jak to ma miejsce w przypadku dróg 4KDW i 19KDW. Takie działanie wskazuje, że gmina stwarza przyjazne warunki do dalszego tworzenia osiedli zamkniętych, z zamkniętym układem komunikacyjnym. Nieruchomości są już podzielone, ale nie zabudowane, a sam podział nie powinien być wyznacznikiem dla kontynuowania w planie takich niepoprawnych rozwiązań	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania		X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Z uwagi na istniejące podziały i kwestie własnościowe w miarę możliwości zaprojektowano ruch obwodowy (dróg publicznych i wewnętrznych). W zakresie połączenia dróg 8KDW i 9KDW usankcjonowano istniejące podziały i zagospodarowanie terenu wydzielając odrębne jednostki planistyczne. Drogi 5KDW i 18KDW połączono wewnętrznym ciągiem pieszym.
8.1	23.09.22	Osoba fizyczna	w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, składam swoje uwagi. W chwili obecnej nie jestem właścicielem żadnej z nieruchomości zlokalizowanej w planie miejscowym, ale jestem w trakcie nabywania jednej z nich. Czemu mają służyć wyznaczone tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, których powierzchnia jest niewielka? Przykładowo - teren 4ZP ma powierzchnię ok. 600 m ² . Jak na tak znaczny teren o intensywnej zabudowie mieszkaniowej, powierzchnia terenów ZP, a także US jest zdecydowanie zbyt mała. Ponadto, cała centralna i południowa	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania ; dz. nr 13/66, 21/62, 504, 505	1US, 2US – tereny usług sportu i rekreacji; 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP – tereny zieleni urządzonej;		X	Uwaga nieuwzględniona. Tereny zieleni urządzonej stanowią enklawy biologicznie czynne o powierzchni łącznej ok. 5000 m ² dla tej części Gruszczyń. Ponadto dopuszcza się na nich lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych (np. 4ZP), placów zabaw oraz lokalizację urządzeń turystycznych. Jednocześnie na terenach 2ZP i 3ZP dopuszczono lokalizację miejsc postojowych obsługujących sąsiednie tereny usług sportu i rekreacji. Powierzchnia terenów US łącznie wynosi ponad 8100 m ² . Jednocześnie w ramach terenów MN inwestorzy mogą lokalizować towarzyszące place zabaw, skwery zielone czy obiekty małej architektury – zgodnie z przepi-

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
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			część planu pozbawiona jest terenów zielonych, czy też terenu, na którym można by zlokalizować plac zabaw, nie ma żadnego terenu publicznego służącego mieszkańcom. Nie wszystkie nieruchomości są już zabudowane i jest to doskonały moment, żeby taki teren zabezpieczyć na przyszłość. Jeśli gmina nie posiada w tym rejonie swoich gruntów, to należy pomyśleć o wyznaczeniu takiego terenu i wykupie go z rąk prywatnych. W obecnym kształcie planu, mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Katarzyńskiej, Zielińskiej, mają od ok. 800 m do 1,2 km do terenów US. Jest to zdecydowanie zbyt daleko, aby starsze dzieci mogły samodzielnie z niego korzystać i wrócić do domu.					sami odrębnymi. Ustalenia planu w zakresie terenów zielonych i ogólnodostępnych są wystarczające.
8.2			Na terenie planu są też osiedla zamknięte, co w żaden sposób nie służy społeczności. Gruszczyń to wieś, a zabudowa przypomina tereny miejskie i ich peryferia. Plan miejscowy w żaden sposób nie pomaga w naprawieniu tej sytuacji - drogi w planie nie mają między sobą kontynuacji, np. drogi 5KDW i 18 KDW oraz 8KDW i 9KDW. pomiędzy nimi nie ma budynków, które uniemożliwiłyby ich połączenie jak to ma miejsce w przypadku dróg 4KDW i 19KDW. Takie działanie wskazuje, że gmina stwarza przyjazne warunki do dalszego tworzenia osiedli zamkniętych, z zamkniętym układem komunikacyjnym. Nieruchomości są już podzielone, ale nie zabudowane, a sam podział nie powinien być wyznacznikiem dla kontynuowania w planie takich niepoprawnych rozwiązań.	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania		X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Z uwagi na istniejące podziały i kwestie własnościowe w miarę możliwości zaprojektowano ruch obwodowy (dróg publicznych i wewnętrznych). W zakresie połączenia dróg 8KDW i 9KDW usankcjonowano istniejące podziały i zagospodarowanie terenu wydzielając odrębne jednostki planistyczne. Drogi 5KDW i 18KDW połączono wewnętrznym ciągiem pieszym.

- II wyłożenie do publicznego wglądu -
Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 28.07.2023 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
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
9.1	28.07.23	Osoby prywatne	W nadziei, iż zależy Gminie Swarzędz na swoich mieszkańcach, tak samo jak mieszkańcom na swojej Gminie, zwracamy się z prośbą o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A w §11 projektu uchwały podpunkt h) i wykreślenie z niego terenów oznaczonych 14MN - proponując zapis: „h) geometria dachu: - dla terenów 3 MN: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy,	-	14MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. Na terenie 14MN rozszerzono katalog możliwości o dach płaski. Dach dwu- i wielospadowy nadal jest możliwy do zrealizowania. Ustalenie dachu płaskiego jest wypadkową stanu istniejącego w tym kwartale zabudowy, tj. na działkach nr ewid. 21/43 i 21/44 znajdują się budynki mieszkalne z dachem płaskim, tym samym jednorodność geometrii dachów spadzistych została już naruszona.

		- dla pozostałych terenów: dach stromy dwu- lub wielospadowy, - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść," Prośbę swoją motywujemy faktem, iż jesteśmy mieszkańcami domu leżącego na terenie działek 14 MN. W trakcie budowy naszego wymarzonego domu obowiązywały i dalej obowiązują przepisy uchwały nr 5/24/2003 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 stycznia 2003 roku mówiące o preferowaniu dachu stromego dwu lub wielospadowym.				
9.2		Obecnie działka obok nas (21/19) jest niezabudowana dodając z projektu uchwały zapis §2 punkt 5 dotyczącego nieprzekraczalnej linii zabudowy w/w projektu „dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0 m: - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru, - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrolapy; Zapisy takie powodują, iż mając w swoim skośnym dachu zamontowane okna dachowe w łazience, garderobie czy sypialni, sąsiad mając dwa pietra użytkowe z płaskim dachem balkon lub galeria ok 1 m od granicy będzie mnie pięknie obserwował. Taki scenariusz jest niedopuszczalny w związku z powyższym domagamy się wykreślenia wyjątku dotyczącego terenu 14 MN. Przykładem że taki opis nie jest wyssany z palca jest zabudowa działek narożnikowych ul. Wieniawskiego / ul. Kurpińskiego (dz.21/67 obszar 1278 m2 4 domy) oraz ul. Wieniawskiego / ul. Noskowskiego dz. 26/4 obszar 1260 m2 4 domy). Poza tym wyjątek taki przewidziany jest w centralnej części osiedla Muzyków na pozostałych terenach dookoła nie ma takiego wyjątku. Mając powyższe na uwadze domagamy się stanowczo wykreślenia wyjątku dotyczącego terenu 14 MN.		X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Na działce nr ewid. 21/19 ustalono obowiązującą linię zabudowy. Ewentualne wysunięcia mogą mieć zastosowanie wyłącznie w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy od ul. Wieniawskiego. Odległości od pozostałych granic działki reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	
9.3		Trzecim tematem na który pragniemy zwrócić uwagę to tereny przylegające do przepompowni. Jak już pisaliśmy powyżej teren przepompowni jest uciążliwy szczególnie przy niskim ciśnieniu - rozlegający się fetor wraz z wiatrem tak jak w Prognozie Oddziaływania na środowisko pkt 3.7 str. 9 „Przeważają wiatry zachodnie, które dominują one w okresie lata i jesieni. Zimą najczęściej występują wiatry południowo-zachodnie” akurat na tym kierunku pierwsza jest nasza działka (21/18) na ul. Wieniawskiego 18. Jednocześnie niezrozumiałe jest umiejscowienie terenu oznaczonego symbolem 1US - teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji. Domagamy się by był to teren zieleni urządzonej w której także dopuszcza się: lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację placów zabaw, lokalizację urządzeń turystycznych. Powyższy teren przede wszystkim musi zapewniać odgrozdzenie pasmem zieleni od uciążliwości jakie powoduje przepompownia (być barierą od smrodu). Zadaniem tych terenów jest odseparowanie mieszkańców od uciążliwości przepompowni. Po konsultacji prawniczej stwierdzamy, iż decyzja wprowadzenia ww. zmiany pomimo sprzeciwu osób zainteresowanych (nabywających działki budowlane na warunkach obowiązującego planu) i wezwania gminy do usunięcia naruszenia może stanowić podstawę naliczenia odszkodowania (art. 101 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.). Z nadzieją na uwzględnienie	IT-K - przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków; 1US - teren usług sportu i rekreacji	X	Uwaga nieuwzględniona. Częściowo pozostawiono w projekcie planu teren zieleni urządzonej (2ZP). Tereny US charakteryzują się niską intensywnością zabudowy i wysokim współczynnikiem terenów biologicznie czynnych, tym samym ich zagospodarowanie będzie stanowiło funkcję izolacyjną dla terenów MN.	

			głosu mieszkańców bardzo proszę o uwzględnienie powyższych zmian. Potrzebę terenów zielonych determinuje przepompownia, której widok i zapach (smród) doskonale odseparowałby pas zieleni					
10.1	28.07.23	Osoba prywatna	Wnoszę o doprecyzowania zasad i sposobu korzystania z określonej w planie sieci dróg	-	-		X	Uwaga nieuwzględniona. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w §32 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych terenów komunikacji.
10.2			Wnoszę o uszczegółowienie w jaki sposób Gmina planuje zagwarantować dostępność komunikacyjną wszystkich terenów, na których dopuszczono zabudowę.				X	Uwaga nieuwzględniona. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w §32 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych terenów komunikacji.
10.3			Wnoszę o uszczegółowienie w jaki sposób Gmina zamierza skomunikować połączenia dróg gminnych i dróg wewnętrznych.				X	Uwaga nieuwzględniona. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w §32 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych terenów komunikacji.
10.4			Wnoszę o wprowadzenie definicji połączenia drogi publicznej i drogi wewnętrznej				X	Uwaga nieuwzględniona. Włączenia komunikacyjne zdefiniowane są w przepisach odrębnych.
10.5			Wnoszę o doprecyzowanie kto będzie odpowiedzialny za oznakowanie połączenia drogi publicznej i drogi wewnętrznej				X	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane ustalenia wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. Znaki drogowe ustawia i odpowiada za ich utrzymanie zarządca drogi.
10.6			Wnoszę o wskazanie granic terenów rozmieszczenia wszystkich inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym				X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 3 upzp. wskazanie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest oznaczeniem fakultatywnym, a nie obligatoryjnym. W przedmiotowym planie uznano, że nie ma konieczności wprowadzania tego oznaczenia.
10.7			Wnoszę o doszczegółowienie, kiedy, kto, gdzie i na jakich zasadach może lokalizować inwestycje celu publicznego, których realizacja spowoduje zwiększenie oddziaływania na sąsiednie tereny.				X	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane ustalenia wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. Rada Gminy nie ma kompetencji do ustalania w planie Inwestora realizującego zadania celu publicznego. Zakres ustaleń planu określa wyłącznie przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania i zabudowy w tym ograniczenia i zakazy wynikające również z przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 2 pkt 5 upzp, przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
10.8			Wnoszę o uzupełnienie treści planu o określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej				X	Uwaga nieuwzględniona. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w §32 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych terenów komunikacji.
10.9			Wnoszę o dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				X	Uwaga nieuwzględniona. 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 §32 ust. 2 przedmiotowej uchwały. Wprowadzenie dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków jest niezgodne z polityką przestrzenną gminy.
10.10			Wnoszę o dopuszczenie możliwości korzystania z wody z ujęcia własnego do celów bytowo-gospodarczych, w sytuacji braku możliwości budowy sieci lub nieekonomiczności takiego przedsięwzięcia, albo z powodu przeszkód formalno-prawnych.			X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyna sieć wodociągowa znajduje się we wszystkich drogach publicznych. Nie znajduje się przesłanek, do dopuszczenia indywidualnego poboru wody na tak zurbanizowanym terenie.
10.11			Wnoszę o usunięcie zapisów określających maksymalnie jeden budynek na działce budowlanej. (obecnie dla niektórych terenów projekt takich zapisów już nie ma)			X	Uwaga nieuwzględniona. Taki zapis koresponduje z art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwala na zachowanie ład przestrzennego i ogranicza wtórną, sztuczną parcelację działek.
10.12			Wnoszę o usunięcie zapisu określającego maksymalną ilość kondygnacji budynku			X	Uwaga nieuwzględniona. Taki zapis koresponduje z art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwala na zachowanie ład przestrzennego i ogranicza możliwości nadużyć deweloperów.
10.13			Wnoszę o wprowadzenie zapisów o bezterminowej możliwości obecnego korzystania z gruntów oraz budynków w obecny sposób			X	Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy z mocy ustawy wskazuje przyszłe zagospodarowanie terenów. W przypadku braku czynności inwestycyjnych użytkownik gruntu może z niego korzystać w dotychczasowy sposób. Jednocześnie w §4 pkt 2 uchwały wskazano dopuszczenia w przypadku rozbieżności w dotychczasowym użytkowaniu a ustaleniami planu.
10.14			Wnoszę o doprecyzowanie i określenie możliwości zastosowania zapisu „uzasadnione przypadki” wprowadzony w kontekście lokalizacji infrastruktury technicznej poza pasem drogowym			X	Uwaga nieuwzględniona. W planie miejscowym nie pojawia się kwestionowany zapis.
10.15			Wnoszę o wprowadzenie spójności w przyjętych parametrach zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania poszczególnych terenów			X	Uwaga nieuwzględniona. Dla każdego kwartału zabudowy wskaźniki i parametru urbanistyczne są osobno analizowane i ustalane.
10.16			Wnoszę o przyjęcie w planie dla wartości biologicznie czynnej poziomu 30 % jednakowo dla wszystkich nieruchomości, co w mojej ocenie jest społecznie sprawiedliwe i wszyscy jako właściciele nieruchomości powinniśmy być w równym stopniu odpowiedzialni za należyte zagospodarowanie wód opadowych.			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% na terenach MW wynika z ich odmiennej charakterystyki.
10.17			Wnoszę o uzupełnienie zapisów planu o określeniu sposobu, w jaki będę mógł korzystać z dróg KDW, które są własnością prywatną. Zapis planu nie precyzuje czy drogi KDW będą ogólnie dostępne oraz czy będą publiczne. Obecnie nie ma żadnych postanowień w tym zakresie lub są one nieprecyzyjne			X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza kompetencje MPZP. Nie ustala się sposobu korzystania z dróg, tylko zasady dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów. Zgodnie z przepisami prawa wyłącznie drogi publiczne mają charakter ogólnie dostępne. Drogi wewnętrzne stanowią własność prywatną i ich organizacją, urządzenie czy określenie dostępu leży w gestii właściciela.
10.18			Wnoszę o doprecyzowanie w planie, na jakich zasadach po jego uchwaleniu będę mógł korzystać z terenów ZP, które będą własnością prywatną oraz dookreślenie czy będą to tereny publiczne ogólnie dostępne i od kiedy będę mógł korzystać z tych terenów. Obecnie nie ma żadnych postanowień w tym zakresie lub są one nieprecyzyjne			X	Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów, a nie zasady z ich korzystania na podłożu własnościowym. Jeżeli działka gruntu jest własnością prywatną, to organizacją, urządzenie czy okre-

			nie ma żadnych postanowień w tym zakresie lub są one nieprecyzyjne					ślenie dostępu leży w gestii właściciela.
10.19			Wnoszę o ustalenie planu w taki sposób, aby funkcja podstawowa stanowiła 100%, ponieważ w obecnej postaci plan dopuszcza inne rozwiązania natomiast nie uzasadniono aktualnych potrzeb wprowadzenia dodatkowych funkcji w związku z powyższym brak zgodności z zapisami studium str. 6 studium tom II				X	Uwaga nieuwzględniona. Studium dopuszcza na terenach M lokalizację przeznaczeń dodatkowych, takich jak usługi nieuciążliwe, tereny zieleni, infrastruktura.
10.20			Na chwilę obecną w Gruszczyńsku uchwalanych jest kilka planów. Bardzo często w wypowiedziach pojawiają się stwierdzenia ładu przestrzennego, zrównoważony rozwój, a dla poszczególnych planów wprowadza się zupełnie inne zapisy, jeśli chodzi o elementy widoczne jak parametry reklam lub na innych terenach ich brak, parametry ogrodzeń, parametry dachów. Takie działanie nie świadczy o wspólnej polityce przestrzennej gminy ani o harmonii przestrzennej, a wprowadza chaos w związku z powyższym wnoszę o ujednolicenie tych zapisów z jak największą korzyścią dla właścicieli nieruchomości.				X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Pismo zawiera bardzo ogólne postulaty. Poszczególne opracowania planistyczne wykonuje się do konkretnych terenów stąd też warunki i parametry zagospodarowania mogą się różnić. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących reklam. Wprowadzone zostaną jednak zapisy dotyczące lokalizacji ogrodzeń.
10.21			Wnoszę o doprecyzowanie w planie dokładne wyliczenie o jakiej powierzchni tereny zielone muszą być wyznaczone w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z planem ogólnodostępnych terenów zielonych (bliżej opisane tom II str. 11 studium), ponieważ bez tego wyliczenia nie jestem w stanie stwierdzić zgodności studium z projektem planu				X	Uwaga nieuwzględniona. Stosownych obliczeń dokonano podczas opracowywania projektu planu. Na podstawie owych obliczeń wprowadzono tereny zieleni. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) to rada gminy stwierdza, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium, a następnie plan oraz procedura sprawdzona jest przez wojewodę.

- III wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 listopada 2023 r. do 22 grudnia 2023 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 10 stycznia 2024r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo
Katarzynki – część I.A1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2023 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 LXXXIII/874/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 27 lutego 2024 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 dotyczy części obrębu Gruszczyń, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 35 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od południa ul. Nowowiejskiego, od zachodu teren PKP, od północy ul. Chopina i teren PKP, a od wschodu ul. Mechowska. Obszar opracowania jest w znacznej mierze zurbanizowany i zagospodarowany. Osią komunikacyjną jest ulica Mechowska, Chopina i Nowowiejskiego. Na zabudowę tej części Gruszczyń składają się przede wszystkim nowe budynki mieszkalne jednorodzinne. Z uwagi na bliskość Swarzędza następuje tu silna urbanizacja i pojawiają się również budynki mieszkalne w zabudowie dwulokalowej. 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 9,0-10,0 m. Pojedynczo występują dachy płaskie. Z uwagi na to, że jest to stosunkowo nowa zabudowa brak obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W obszarze objętym opracowaniem brak budynków usług publicznych. W rejonie ul. Różyckiego, Wieniawskiego i Moniuszki znajduje się boisko do gry w piłkę oraz niewielki plac zabaw.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017 r. zmienionej uchwałą nr XX/258/2020 z dnia 31.03.2020 r. zmienionej uchwałą nr XXXII/369/2021 z dnia 26.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki.

3.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, ZI - tereny zieleni izolacyjnej.

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

5.W trakcie procedury planistycznej, po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, podzielono pierwotny obszar opracowania na trzy części: A1, A2 i A3. Podział opracowania na trzy części nastąpił z uwagi na złożoność ustaleń planu, a także wyodrębnienie fragmentów planu z najmniejszą liczbą złożonych uwag, celem przyspieszenia prac projektowych dla pozostałych obszarów.

6.Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A1”.

7.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu

Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

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

a) obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 27.04.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19.05.2017 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 25.05.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19.06.2017 r.,

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 04.08.2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 11.08.2022 r. do 09.09.2022 r., dyskusji publicznej w dniu 22.08.2022 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 23.09.2022 r.,

d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 01.06.2023 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r., dyskusji publicznej w dniu 19.06.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28.07.2023 r.

e) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 16.11.2023 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (wydzielonej części I.A1) w terminie od 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r., dyskusji publicznej w dniu 08.12.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 10.01.2024 r.

9.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A, w ustawowym terminie wpłynęło 18 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10.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 nie podjęto ustaleń - z uwagi na brak obiektów zabytkowych. 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 obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A, podjęto w celu uporządkowania zabudowy w zachodniej części Gruszczyń. Obecnie nowa zabudowa powstaje częściowo na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częściowo na podstawie wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy. Taki sposób zagospodarowania znacznego obszaru gminy wpływa niekorzystnie na ład przestrzenny, a także może być niezgodny z kierunkami zagospodarowania gminy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W granicach opracowania lub w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.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. Całość opracowania stanowi część Gruszczyń.

11.Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A1 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).

12.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 obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A1”. 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.

13. 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.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A1, 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.

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