

UCHWAŁA NR XX/197/2025
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 1 lipca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki -
część II.D**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.D, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.D” w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** - rozumie się przez to budynek, w którym to maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku stanowi funkcje usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwej, w ramach którego dopuszcza się wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie 2 lokali usługowych;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 5) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m², z wyłączeniem obiektów usługowych w zakresie: stolarni, hurtowni, zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii, punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów, transportu ciężarowego, stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu, myjni samochodowych, krematoriów.

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **IT**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczone symbolami **1E, 2E**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczony symbolem **W**;
- 8) teren infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczony symbolem **K**;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 10) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO**;
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL**;
- 13) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem **KDD**;

- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,
- c) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- d) oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu,
- e) lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną;

2) dopuszczenie:

- a) zachowania istniejącej zabudowy oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych,
- b) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- c) lokalizacji dojazdów, dojazdów, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12 m.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie **U**;
- 3) na terenach **MN/U** oraz **U/MN** w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenu lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 5) przy groźbie nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach **U/MN** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) na terenie **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6.

Nie ustala się wymagań w zakresie kształtowania krajobrazu.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, wyznaczonego na rysunku, w obrębie którego obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich działań budowlanych, przemysłowych, gospodarczych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu;
- 2) ochronę stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku, w obrębie których obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie dawnego cmentarza zlokalizowanego na terenie **ZZO**:
 - a) zakaz wprowadzania zabudowy,
 - b) zachowanie i konserwację historycznych obiektów małej architektury,
 - c) zachowania i ucytelnienia historycznej kompozycji cmentarza,
 - d) zachowanie i pielęgnację starodrzewu cmentarnego.

§ 8.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce nie więcej niż jednego budynku pomocniczego o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,75;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN**,
 - b) 1000 m² dla pozostałych terenów;

11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych albo mieszkalno-usługowych albo usługowych;
- 2) lokalizację zabudowy jako wolno stojącej;
- 3) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce nie więcej niż jednego budynku pomocniczego o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,75;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 10) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11.

1. Na terenach zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U/MN**, **2U/MN**, **3U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych albo usługowych;
- 2) lokalizację zabudowy jako wolno stojącej;
- 3) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego;
- 4) maksymalny udział części mieszkalnej w powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego - 40% powierzchni użytkowej budynku;

- 5) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce nie więcej niż jednego budynku pomocniczego o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 9) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,9;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 11) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 13) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 12.

1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) zachowanie istniejącej wieży telekomunikacyjnej;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,00 do 1,2;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) dla wieży telekomunikacyjnej - 70 m n. p.t. i nie większą niż wysokość istniejącej zabudowy;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 13.

Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku symbolem **IT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej;
- 2) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,6;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 12 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 14.

Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1E**, **2E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,3;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 3 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 15.

Na terenie infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczonym na rysunku symbolem **W** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację ujęcia wody wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 3) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 16.

Na terenie infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczonym na rysunku symbolem **K** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej lub deszczowej;

- 2) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,3;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 3 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 17.

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację parku, skweru lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci, a także zbiorników retencyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 18.

Na terenach zieleni otwartej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zachowanie istniejącego systemu melioracji z dopuszczeniem przebudowy pod warunkiem utrzymania ciągłości jego funkcjonowania;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80% powierzchni działki;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 7) dopuszczenie zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej na terenie **2ZO**;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 19.

Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parkingów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** - drogi klasy lokalnej,
 - b) **KDD** - droga klasy dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 21.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 22.

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) ochronę głównych zbiorników wód podziemnych zgodnie z zapisami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie ochrony wód powierzchniowych, zgodnie z zapisami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, wyznaczonych na rysunku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach **MN, MN/U, U/MN, U** ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki - 20 m;

- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 10, § 10 ust. 1 pkt 11, § 11 ust. 1 pkt 12, § 12 ust. 1 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 24.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) gazociągów wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi,
 - b) napowietrznych elektroenergetycznych linii średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi,
 - c) napowietrznych elektroenergetycznych linii niskiego napięcia,
 - d) wodociągu wraz ze strefą ochronną;
- 2) w strefach kontrolowanych wskazanych w pkt 1:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urzędowania składów i magazynów, oraz podejmowania wszelkich działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz nasadzeń drzew w odległości 3,0 m od osi gazociągu;
- 3) w pasach technologicznych wskazanych w pkt 1 zakaz lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi, tworzenia hałd i nasypów, a także sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości;
- 4) w strefie ochronnej wodociągu wskazanej w pkt 1 zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz sadzenia drzew;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:
 - a) strefy ochronnej ujęcia wody na terenie **W**,
 - b) terenów zlokalizowanych przy granicy obszarów kolejowych,
 - c) lasów.

§ 25.

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

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
- c) 1 miejsce postojowe dla każdego terenu infrastruktury technicznej.

§ 26.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 5 i 6, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 13) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych i likwidacji pasów technologicznych wskazanych na rysunku planu.

§ 27.

1. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się do czasu przebudowy sieci infrastruktury technicznej lub skablowania linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa - odboczka do Gniezna, o szerokości maksymalnej 40 m, po 20 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach oraz o szerokości maksymalnej 70 m, po 35 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, dla obiektów użyteczności publicznej, na terenie której obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 24 pkt 2;

2) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w odległości 7 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W strefie i pasach wymienionych w ust. 1 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28.

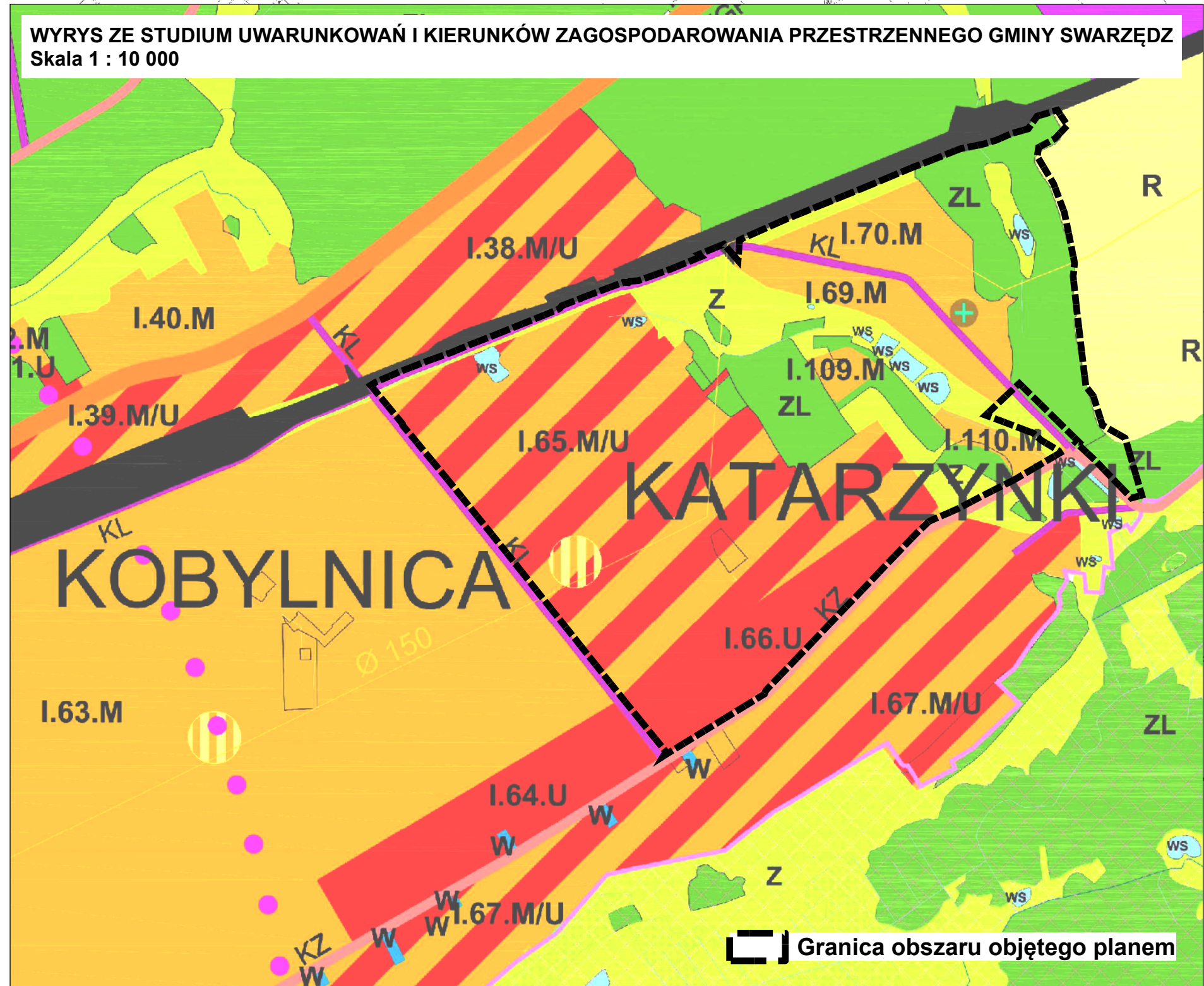
Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gmin Swarzędz.

§ 30.

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



OZNACZENIA

- Granicz obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
 - Tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - Tereny zabudowy usługowej
 - Tereny infrastruktury technicznej
 - Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej
 - Tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej
 - Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej
 - Tereny zieleni urządzonej
 - Tereny zieleni otwartej
 - Tereny lasów
 - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - Tereny dróg wewnętrznych
 - Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
 - Pozostałe stanowiska archeologiczne
 - Dawny cmentarz
 - Teren zagrożony ruchami masowymi ziemi
 - Napowietrzna elektroenergetyczna linia średniego napięcia wraz z pasem technologicznym
 - Gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
 - Wodociąg wraz ze strefą ochronną
 - Tereny zlokalizowane bezpośrednio przy linii kolejowej
 - Wody powierzchniowe na tle innego przeznaczenia
 - Krajobraz priorytetowy "Rejon Wierzenicy"
- Obszar planu położony jest w całości w granicach:
- głównego zbiornika wód podziemnych nr 143
- "Słubczym Innowodów - Gruszczyń"
- głównego zbiornika wód podziemnych nr 144
"Dolina Kopania Wielkopolska".

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu
Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.D**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

- 1. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2025 r. do 18 kwietnia 2025 r., a uwagi można było składać do dnia 6 maja 2025 r.
- 2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęło piętnaście pism zawierających 42 uwagi. Burmistrz postanowił uwzględnić jedną uwagę. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w całości lub w części.
- 3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	24.04.2025 r / 30.04.2025 r. e-mail/pismo	Niniejszym zgłaszam uwagę-sprzeciw przeciwko miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego, planowi ogólnego gminy dotyczącego działki nr 430 leżącej przy ul. Dworcowej 76 w Kobylnicy (mpzp Gruszczyn Kobylnica cz.II.D). Nie zgadzam się z dwiema kwestiami dotyczącymi planu zagospodarowania mojej działki: 1. Część działki została oznaczona w planie jako teren leśny ZL. Jest to niezgodne z prawdą, z klasyfikacją tych gruntów-grunty orne klasa IV a, V, VI. Ta część działki to pole uprawne, na którym obecnie rośnie trochę krzewów i drzewek owocowych. W żadnym razie nie jest to las, nigdy nie był. Takie przeznaczenie części działki jest wysoce niekorzystne i krzywdzące. Ogranicza możliwości gospodarowania terenem. Utrudnia jakiekolwiek działania, gdy część działki ma przeznaczenie mieszkalne, a część działki jest wg planu lasem. Przy czym nie ma	dz. nr 430, obręb Kobylnica	2MN, 2ZL	-	1.X	-	1.X	1. Zapisy projektu planu pozwalają na użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy (co jest zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zmianę zagospodarowania zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium. Ponadto przyjęte w projekcie ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium. 2. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego.

		możliwości tych części działek od siebie rozdzielić, nie ma drogi dojazdowej do części oznaczonej jako las. Dodatkowo, mając na uwadze, że jest troje współwłaścicieli działki, to trudno będzie podzielić działkę lub zabudować działkę na terenie oznaczonym jako las. Załączam wypis z księgi wieczystej działki, w której określone jest rodzaj terenu i jego przeznaczenie. Dodani, że zgłaszałam już takie zastrzeżenie do studium. Dołączam też decyzję tut. Urzędu w/s rocznego podatku za działkę-grunty orne. 2. Pozostała część działki oznaczono pod tereny mieszkalne. Zasadne byłoby oznaczenie - tereny mieszkalno- usługowo, tak jak działki sąsiadujące z moją. Na sąsiedniej działce od kilkudziesięciu lat działają firmy np. Eko-Bel, od niedawna również Papugarnia. Reasumując, wnioskuję o określenie przeznaczenia mojej działki w planie zagospodarowania przestrzennego w całości jako mieszkalno-usługową.			-	2.X	-	2.X		
2.	30.04.2025 r.	Niniejszym zgłaszam uwagę-sprzeciw przeciwko miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego, planowi ogólnego gminy dotyczącego działki nr 430 leżącej przy ul. Dworcowej 76 w Kobylnicy (mpzp Gruszczyn Kobylnica cz.II.D). Nie zgadzam się z dwiema kwestiami dotyczącymi planu zagospodarowania mojej działki: 1. Część działki została oznaczona w planie jako teren leśny ZL. Jest to niezgodne z prawdą, z klasyfikacją tych gruntów-grunty orne klasa IV a, V, VI. Ta część działki to pole uprawne, na którym obecnie rośnie trochę krzewów i drzewek owocowych. W żadnym razie nie jest to las, nigdy nie był. Takie przeznaczenie części działki jest wysoce niekorzystne i krzywdzące. Ogranicza możliwości gospodarowania terenem. Utrudnia jakiegokolwiek działania, gdy część działki ma przeznaczenie mieszkalne, a część działki jest wg planu lasem. Przy czym nie ma możliwości tych części działek od siebie rozdzielić, nie ma drogi dojazdowej do części oznaczonej jako las. Dodatkowo, mając na uwadze, że jest troje współwłaścicieli działki, to trudno będzie podzielić działkę lub zabudować działkę na terenie oznaczonym jako las. Załączam wypis z księgi wieczystej działki, w której określone jest rodzaj terenu i jego przeznaczenie. Dodani, że zgłaszałam już takie zastrzeżenie do studium. Dołączam też decyzję tut. Urzędu w/s rocznego podatku za działkę-grunty orne. 2. Pozostała część działki oznaczono pod tereny mieszkalne. Zasadne byłoby oznaczenie - tereny mieszkalno- usługowo, tak jak działki sąsiadujące z moją. Na sąsiedniej działce od kilkudziesięciu lat działają firmy np. Eko-Bel, od niedawna również Papugarnia. Reasumując, wnioskuję o określenie	dz. nr 430, obręb Kobylnica	2MN, 2ZL		-	1.X	-	1.X	1. Zapisy projektu planu pozwalają na użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy (co jest zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zmianę zagospodarowania zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium. Ponadto przyjęte w projekcie ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium. 2. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego.
					-	2.X	-	2.X		

		przeznaczenia mojej działki w planie zagospodarowania przestrzennego w całości jako mieszkalno-usługową.							
3.	30.04.2025 r.	Niniejszym zgłaszam uwagę-sprzeciw przeciwko miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego, planowi ogólnego gminy dotyczącego działki nr 430 leżącej przy ul. Dworcowej 76 w Kobylnicy (mpzp Gruszczyń Kobylnica cz.II.D). Nie zgadzam się z dwiema kwestiami dotyczącymi planu zagospodarowania mojej działki: 1. Część działki została oznaczona w planie jako teren leśny ZL. Jest to niezgodne z prawdą, z klasyfikacją tych gruntów-grunty orne klasa IV a, V, VI. Ta część działki to pole uprawne, na którym obecnie rośnie trochę krzewów i drzewek owocowych. W żadnym razie nie jest to las, nigdy nie był. Takie przeznaczenie części działki jest wysoce niekorzystne i krzywdzące. Ogranicza możliwości gospodarowania terenem. Utrudnia jakiegokolwiek działania, gdy część działki ma przeznaczenie mieszkalne, a część działki jest wg planu lasem. Przy czym nie ma możliwości tych części działek od siebie rozdzielić, nie ma drogi dojazdowej do części oznaczonej jako las. Dodatkowo, mając na uwadze, że jest troje współwłaścicieli działki, to trudno będzie podzielić działkę lub zabudować działkę na terenie oznaczonym jako las. Załączam wypis z księgi wieczystej działki, w której określone jest rodzaj terenu i jego przeznaczenie. Dodani, że zgłaszałam już takie zastrzeżenie do studium. Dołączam też decyzję tut. Urzędu w/s rocznego podatku za działkę-grunty orne. 2. Pozostała część działki oznaczono pod tereny mieszkalne. Zasadne byłoby oznaczenie - tereny mieszkalno- usługowo, tak jak działki sąsiadujące z moją. Na sąsiedniej działce od kilkudziesięciu lat działają firmy np. Eko-Bel, od niedawna również Papugarnia. Reasumując, wnioskuję o określenie przeznaczenia mojej działki w planie zagospodarowania przestrzennego w całości jako mieszkalno-usługową.	dz. nr 430, obręb Kobylnica	2MN, 2ZL	-	1.X	-	1.X	1. Zapisy projektu planu pozwalają na użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy (co jest zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zmianę zagospodarowania zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium. Ponadto przyjęte w projekcie ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium. 2. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym możliwe jest wydzielanie lokalu użytkowego.
4.	30.04.2025 r.	Niniejszym zgłaszam uwagę-sprzeciw przeciwko miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego, planowi ogólnego gminy dotyczącego działki nr 430 leżącej przy ul. Dworcowej 76 w Kobylnicy (mpzp Gruszczyń Kobylnica cz.II.D). Nie zgadzam się z dwiema kwestiami dotyczącymi planu zagospodarowania mojej działki: 1. Część działki została oznaczona w planie jako teren leśny ZL. Jest to niezgodne z prawdą, z klasyfikacją tych gruntów-grunty orne klasa IV a, V, VI. Ta część działki to pole uprawne, na którym obecnie rośnie trochę krzewów i drzewek owocowych. W żadnym razie nie jest to las, nigdy nie był. Takie przeznaczenie części działki jest wysoce niekorzystne i krzywdzące.	dz. nr 430, obręb Kobylnica	2MN, 2ZL	-	1.X	-	1.X	1. Zapisy projektu planu pozwalają na użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy (co jest zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zmianę zagospodarowania zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium. Ponadto przyjęte w projekcie ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium. 2. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym możliwe jest wydzielanie lokalu użytkowego.

		Ogranicza możliwości gospodarowania terenem. Utrudnia jakiegokolwiek działania, gdy część działki ma przeznaczenie mieszkalne, a część działki jest wg planu lasem. Przy czym nie ma możliwości tych części działek od siebie rozdzielić, nie ma drogijazdowej do części oznaczonej jako las. Dodatkowo, mając na uwadze, że jest troje współwłaścicieli działki, to trudno będzie podzielić działkę lub zabudować działkę na terenie oznaczonym jako las. Załączam wypis z księgi wieczystej działki, w której określone jest rodzaj terenu i jego przeznaczenie. Dodani, że zgłaszałam już takie zastrzeżenie do studium. Dołączam też decyzję tut. Urzędu w/s rocznego podatku za działkę-grunty orne. 2. Pozostała część działki oznaczono pod tereny mieszkalne. Zasadne byłoby oznaczenie - tereny mieszkalno- usługowo, tak jak działki sąsiadujące z moją. Na sąsiedniej działce od kilkudziesięciu lat działają firmy np. Eko-Bel, od niedawna również Papugarnia.			-	2.X	-	2.X	
5.	29.04.2025 r.	Niniejszym zgłaszam uwagę-sprzeciw przeciwko miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego, planowi ogólnego gminy dotyczącego działki nr 430 leżącej przy ul. Dworcowej 76 w Kobylnicy (mpzp Gruszczyń Kobylnica cz.II.D). Nie zgadzam się z dwiema kwestiami dotyczącymi planu zagospodarowania mojej działki: 1. Część działki została oznaczona w planie jako teren leśny ZL. Jest to niezgodne z prawdą, z klasyfikacją tych gruntów-grunty orne klasa IV a, V, VI. Ta część działki to pole uprawne, na którym obecnie rośnie trochę krzewów i drzewek owocowych. W żadnym razie nie jest to las, nigdy nie był. Takie przeznaczenie części działki jest wysoce niekorzystne i krzywdzące. Ogranicza możliwości gospodarowania terenem. Utrudnia jakiegokolwiek działania, gdy część działki ma przeznaczenie mieszkalne, a część działki jest wg planu lasem. Przy czym nie ma możliwości tych części działek od siebie rozdzielić, nie ma drogi dojazdowej do części oznaczonej jako las. Dodatkowo, mając na uwadze, że jest troje współwłaścicieli działki, to trudno będzie podzielić działkę lub zabudować działkę na terenie oznaczonym jako las. Załączam wypis z księgi wieczystej działki, w której określone jest rodzaj terenu i jego przeznaczenie. Dodani, że zgłaszałam już takie zastrzeżenie do studium. Dołączam też decyzję tut. Urzędu w/s rocznego podatku za działkę-grunty orne. 2. Pozostała część działki oznaczono pod tereny mieszkalne. Zasadne byłoby oznaczenie - tereny mieszkalno- usługowo, tak jak działki sąsiadujące z moją. Na sąsiedniej działce od kilkudziesięciu lat działają firmy np. Eko-Bel, od niedawna również Papugarnia. Reasumując, wnioskuję o określenie	dz. nr 430, obręb Kobylnica	2MN, 2ZL	-	1.X	-	1.X	1. Zapisy projektu planu pozwalają na użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy (co jest zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zmianę zagospodarowania zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium. Ponadto przyjęte w projekcie ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium. 2. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego.
					-	2.X	-	2.X	

		przeznaczenia mojej działki w planie zagospodarowania przestrzennego w całości jako mieszkalno-usługową.							
6.	29.04.2025 r.	Niniejszym zgłaszam uwagę-sprzeciw przeciwko miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego, planowi ogólnego gminy dotyczącego działki nr 430 leżącej przy ul. Dworcowej 76 w Kobylnicy (mpzp Gruszczyń Kobylnica cz.II.D). Nie zgadzam się z dwiema kwestiami dotyczącymi planu zagospodarowania mojej działki: 1. Część działki została oznaczona w planie jako teren leśny ZL. Jest to niezgodne z prawdą, z klasyfikacją tych gruntów-grunty orne klasa IV a, V, VI. Ta część działki to pole uprawne, na którym obecnie rośnie trochę krzewów i drzewek owocowych. W żadnym razie nie jest to las, nigdy nie był. Takie przeznaczenie części działki jest wysoce niekorzystne i krzywdzące. Ogranicza możliwości gospodarowania terenem. Utrudnia jakiekolwiek działania, gdy część działki ma przeznaczenie mieszkalne, a część działki jest wg planu lasem. Przy czym nie ma możliwości tych części działek od siebie rozdzielić, nie ma drogi dojazdowej do części oznaczonej jako las. Dodatkowo, mając na uwadze, że jest troje współwłaścicieli działki, to trudno będzie podzielić działkę lub zabudować działkę na terenie oznaczonym jako las. Załączam wypis z księgi wieczystej działki, w której określone jest rodzaj terenu i jego przeznaczenie. Dodani, że zgłaszałam już takie zastrzeżenie do studium. Dołączam też decyzję tut. Urzędu w/s rocznego podatku za działkę-grunty orne. 2. Pozostała część działki oznaczono pod tereny mieszkalne. Zasadne byłoby oznaczenie - tereny mieszkalno- usługowo, tak jak działki sąsiadujące z moją. Na sąsiedniej działce od kilkudziesięciu lat działają firmy np. Eko-Bel, od niedawna również Papugarnia. Reasumując, wnioskuję o określenie przeznaczenia mojej działki w planie zagospodarowania przestrzennego w całości jako mieszkalno-usługową.	dz. nr 430, obręb Kobylnica	2MN, 2ZL	-	1.X	-	1.X	1. Zapisy projektu planu pozwalają na użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy (co jest zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zmianę zagospodarowania zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium. Ponadto przyjęte w projekcie ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium. 2. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego.
7.	29.04.2025 r.	Niniejszym zgłaszam uwagę-sprzeciw przeciwko miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego, planowi ogólnego gminy dotyczącego działki nr 430 leżącej przy ul. Dworcowej 76 w Kobylnicy (mpzp Gruszczyń Kobylnica cz.II.D). Nie zgadzam się z dwiema kwestiami dotyczącymi planu zagospodarowania mojej działki: 1. Część działki została oznaczona w planie jako teren leśny ZL. Jest to niezgodne z prawdą, z klasyfikacją tych gruntów-grunty orne klasa IV a, V, VI. Ta część działki to pole uprawne, na którym obecnie rośnie trochę krzewów i drzewek owocowych. W żadnym razie nie jest to las, nigdy nie był. Takie przeznaczenie części działki jest wysoce niekorzystne i krzywdzące.	dz. nr 430, obręb Kobylnica	2MN, 2ZL	-	1.X	-	1.X	1. Zapisy projektu planu pozwalają na użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy (co jest zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zmianę zagospodarowania zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium. Ponadto przyjęte w projekcie ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium. 2. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego.

		Ogranicza możliwości gospodarowania terenem. Utrudnia jakiegokolwiek działania, gdy część działki ma przeznaczenie mieszkalne, a część działki jest wg planu lasem. Przy czym nie ma możliwości tych części działek od siebie rozdzielić, nie ma drogi dojazdowej do części oznaczonej jako las. Dodatkowo, mając na uwadze, że jest troje współwłaścicieli działki, to trudno będzie podzielić działkę lub zabudować działkę na terenie oznaczonym jako las. Załączam wypis z księgi wieczystej działki, w której określone jest rodzaj terenu i jego przeznaczenie. Dodani, że zgłaszałam już takie zastrzeżenie do studium. Dołączam też decyzję tut. Urzędu w/s rocznego podatku za działkę-grunty orne. 2. Pozostała część działki oznaczono pod tereny mieszkalne. Zasadne byłoby oznaczenie - tereny mieszkalno- usługowo, tak jak działki sąsiadujące z moją. Na sąsiedniej działce od kilkudziesięciu lat działają firmy np. Eko-Bel, od niedawna również Papugarnia. Reasumując, wnioskuję o określenie przeznaczenia mojej działki w planie zagospodarowania przestrzennego w całości jako mieszkalno-usługową.			-	2.X	-	2.X	
8.	29.04.2025 r.	Działając w imieniu mocodawczyni, właścicielki działki nr 23/1 położonej w obrębie Uzarzewo Katarzynki, gmina Swarzędz, na podstawie pełnomocnictwa stanowiącego załącznik do niniejszego formularza, w związku z obwieszczeniem z dnia 17 marca 2025 r. o numerze WAU.6721.2.2017-228 dotyczącym wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.D wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, niniejszym składam uwagę o następującej treści: wnoszę o zmianę przeznaczenia działki o numerze 24, obręb Uzarzewo Katarzynki, gm. Swarzędz, w projekcie planu na teren drogi publicznej - zgodnie z § 20 projektu planu - zamiast oznaczenia jej jako droga wewnętrzna 12KDW (§ 21 projektu planu).	dz. nr 24, obręb Uzarzewo-Katarzynki	12KDW	-	1. X	-	1. X	1. Biorąc pod uwagę ilość nieruchomości do których prowadzi działka nr 24, zasadne jest pozostawienie drogi wewnętrznej.
9.	29.04.2025 r.	Działając w imieniu mocodawczyni, właścicielki działki nr 23/2 położonej w obrębie Uzarzewo Katarzynki, gmina Swarzędz, na podstawie pełnomocnictwa stanowiącego załącznik do niniejszego formularza, w związku z obwieszczeniem z dnia 17 marca 2025 r. o numerze WAU.6721.2.2017-228 dotyczącym wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.D wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, niniejszym składam uwagę o następującej treści:	dz. nr 24, obręb Uzarzewo-Katarzynki	12KDW	-	1.X	-	1.X	1. Biorąc pod uwagę ilość nieruchomości do których prowadzi działka nr 24, zasadne jest pozostawienie drogi wewnętrznej.

		wnoszę o zmianę przeznaczenia działki o numerze 24, obręb Uzarzewo Katarzynki, gm. Swarzędz, w projekcie planu na teren drogi publicznej - zgodnie z § 20 projektu planu - zamiast oznaczenia jej jako droga wewnętrzna 12KDW (§ 21 projektu planu).							
10.	29.04.2025 r.	Działając w imieniu mocodawcy, właściciela działki nr 23/3 położonej w obrębie Uzarzewo Katarzynki, gmina Swarzędz, na podstawie pełnomocnictwa stanowiącego załącznik do niniejszego formularza, w związku z obwieszczeniem z dnia 17 marca 2025 r. o numerze WAU.6721.2.2017-228 dotyczącym wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.D wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, niniejszym składam uwagę o następującej treści: wnoszę o zmianę przeznaczenia działki o numerze 24, obręb Uzarzewo Katarzynki, gm. Swarzędz, w projekcie planu na teren drogi publicznej - zgodnie z § 20 projektu planu - zamiast oznaczenia jej jako droga wewnętrzna 12KDW (§ 21 projektu planu).	dz. nr 24, obręb Uzarzewo-Katarzynki	12KDW	-	1.X	-	1.X	1. Biorąc pod uwagę ilość nieruchomości do których prowadzi działka nr 24, zasadne jest pozostawienie drogi wewnętrznej.
11.	10.04.2025 r.	Wnioskuje o zmianę wyznaczonej funkcji terenu dla działek nr ewid. 354/64 i 354/67, obręb Kobylnica z przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U) na tereny o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Tak zaproponowane przeznaczenie terenu będzie spójne z tym, które projektowane jest dla działek znajdujących się po przeciwnej stronie ulicy Bławatkowej. Ponadto dla przedmiotowego terenu przed podziałem tj. dla działki nr 354/22 została wydana decyzja o warunkach zabudowy (nr sprawy WAU.6730.270.2020-7) dla inwestycji polegającej na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących. Ewentualnie prosimy o wykreślenie usług użyteczności publicznej oraz dopuszczenie wyłącznie usług komercyjnych (np. sklepy spożywcze, salony fryzjerskie i kosmetyczne, sklepy spożywcze, restauracje, bary, kawiarnie, biura firm prywatnych).	Dz. nr 354/64, 354/67, obręb Kobylnica	2MN/U	-	1.X	-	1.X	1. Właściciel dz. nr 354/64, 354/67 nie ma obowiązku realizacji zabudowy usługowej. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez zarządcę sieci gazowej. Ponadto działki zlokalizowane są w miejscu wskazanym w studium jako postulowana lokalizacja terenów centrowych z realizacją usług podstawowych w strefie północnej.
12.	18.04.2025 r.	Jestem współwłaścicielem nieruchomości położonych na terenie objętym ww planem oznaczonym jako 7 MN/U (działki nr 34/1, 35/10, 35/11, 35/12, 35/13, 35/14 - Uzarzewo-Katarzynki, działki nr 383/4 i 383/5 - Kobylnica) i 8 MN/U (działki nr 34/2, 35/3, 35/4, 35/5 - Uzarzewo-Katarzynki, działka nr 383/3 - Kobylnica) i zgłaszam poniższe uwagi do projektu planu z prośbą o ich uwzględnienie: 2. W § 2 dodać ust 9 w brzmieniu: 9) działalność nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługową lub produkcyjną działalność gospodarczą której negatywne oddziaływanie nie	dz. nr 34/1, 35/10, 35/11, 35/12, 35/13, 35/14, 34/2, 35/3, 35/4, 35/5 obręb Uzarzewo-Katarzynki dz. nr 383/4, 383/3, 383/5, obręb Kobylnica	7MN/U, 8MN/U	2.X	2.X	2.X	2.X	2. Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadzono w zapisach planu przyjętą w gminie definicję usług nieuciążliwych. 3. Docelową funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zachowania ładu przestrzennego na obszarze planu. 4. Dla terenów MN/U zapisy §10 uchwały przewidują lokalizację na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego. Powierzchnia terenów z możliwością takiej zabudowy została ograniczona w granicach opracowania planu zgodnie z wnioskami mieszkańców, natomiast na tych terenach, które są wyznaczone nie dokonuje się zmiany w zakresie wykluczenia samodzielnych budynków usługowych.

	wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności. 3.W § 4 ust 1 wykreślić: litera a) - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych litera c) - zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych Uważam, że wprowadzenie takich zakazów ogranicza możliwości korzystania z własnej nieruchomości w sytuacji gdy właściciel nie zamierza budować domu. 4. W § 10 ust 1 pkt 1) wykreślić budynki usługowe i ustalić w brzmieniu: 1) lokalizację budynków mieszkalnych albo mieszkalno-usługowych Uważam, że dopuszczenie możliwości budowy budynków usługowych (tym bardziej bez określenia definicji tego budynku) może spowodować, że powstała zabudowa i wykonywane usługi mogą zakłócać spokojne korzystanie z sąsiednich nieruchomości i życie mieszkańców. 5. W § 10 ust 1 pkt 11) ustalić minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki na 800 m² 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m². 6. W § 28 ustalić stawkę opłaty na 10%. 7. Z rysunku planu wynika, że planowane jest poszerzenie drogi ul. Gruszczyńskiej w Katarzynkach (czyli drogi oznaczonej jako 2KDL) po stronie północnej (m.in. przy działce nr 34/2, 35/9). Z informacji uzyskanej od projektanta podczas dyskusji publicznej w dniu 11.04.2025r. wynika, że poszerzenie kosztem m.in. mojej działki ma wynosić 2,5 - 3 metrów. Proszę o zmniejszenie tego poszerzenia do 1,5 metra jak to wskazano na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego terenu po południowej stronie ulicy Gruszczyńskiej, tj. „Dolina Cybiny i okolice”, Gmina Swarzędz - obręb Uzarzewo, Kobylnica, Uzarzewo-Katarzynki LXXX/815/2023 - zgłaszaliśmy wówczas uwagi do tego planu odnośnie poszerzenia drogi i zostały one uwzględnione. Chciałabym, aby teraz też były uwzględnione. Poszerzenie drogi w północną stronę spowoduje zmniejszenie powierzchni działki i jednocześnie możliwości zagospodarowania. Poszerzenie drogi w północną stronę spowoduje, że odległość powstałych już nowych budynków, na sąsiednich działkach, od drogi zmniejszy się o 2,5 -3,0 m co spowoduje, że postawione budynki mieszkalne będą znajdowały się 7 m od drogi. Ul. Gruszczyńska jest ulicą główną i stanowi dojazd do wszystkich posesji znajdujących się przy niej oraz przy bocznych ulicach. W związku z tym ul. Gruszczyńska jest ulicą o dość znacznym natężeniu ruchu, jak na			-	3.X	-	3.X	5. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000 m² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. 6. Zmniejszenie wysokości stawki opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może naruszyć dyscyplinę finansów publicznych. 7. Poszerzenie drogi realizowane jest w oparciu o projekt przebudowy drogi uwzględniający istniejące ujęcia wody AQUANET S. A. oraz stanowi kontynuację zamierzeń inwestycyjnych w tym rejonie w MPZP „Dolina Cybiny i okolice”, Gmina Swarzędz - obręb Uzarzewo, Kobylnica, Uzarzewo-Katarzynki (pow. ca. 183 ha)” (Uchwała nr LXXX/815/2023 z dnia 28.11.2023 r.).
				-	4.X	-	4.X	
				-	5.X	-	5.X	
				-	6.X	-	6.X	
				-	7.X	-	7.X	

		teren, w którym się znajduje. Mając na uwadze, że w najbliższym czasie może nastąpić dalsza rozbudowa tego terenu, ruch z pewnością jeszcze się nasili i odległość od drogi będzie zbyt krótka by zapewnić komfortowe i spokojne użytkowanie budynków.							
13.	06.05.2025 r.	1. Z rysunku planu wynika, że planowane jest poszerzenie drogi ul. Gruszczyńskiej w Katarzynkach (czyli drogi oznaczonej jako 2KDL) po stronie północnej (m.in. przy działce nr 34/2, 35/9). Z informacji uzyskanej od projektanta podczas dyskusji publicznej w dniu 11.04.2025r. wynika, że poszerzenie kosztem m.in. mojej działki ma wynosić 2,5 - 3 metrów. Wnoszę o nieposzerzenie drogi ul. Gruszczyńskiej kosztem działek strony północnej drogi. Na w/w działkach w odległościach dopuszczonych w planie zagospodarowania rozmieszczone są: -Drzewa -Budynki -Zbiorniki na nieczystości -Płoty -Instalacje -Wodociągowe -Internetowe -Elektryczne Zmniejszenie odległości od wymienionych powyżej nieruchomości nie tylko znacznie niekorzystnie wpłynie na komfort ich użytkowania i codziennego życia mieszkańców, ale i niektóre z nich wejdą w teren potencjalnej nowej drogi, co narazi na wycinkę drzew (Dolina Cybiny, park krajobrazowy, tereny wiejskie), koszty związane z restrukturyzacją (przenoszenie płotów, szamba, instalacji), które ponosić będą mieszkańcy tychże działek. W myśl zasady „Lex retro non agit”, wchodząc w posiadanie działki, nie istniał zapis o przekazaniu na poszerzenie drogi 2,5-3 m naszej ziemi, tak więc nie godzimy się na nowopowstałe ustalenia i propozycje zmian. Jeśli w posiadanie ziemi od strony południowej ul. Gruszczyńskiej wejdzie firma deweloperska, budownictwo będzie zapewne nastawione na zysk. Nasze działki natomiast zakupione zostały z myślą o postawieniu domostw i zamieszkania ich przez nas samych. Nie zostały zakupione w celach komercyjnych. Wychowują się tu nasze dzieci. 2. W § 2 wnoszę o dodanie ust. 9 w brzmieniu: 9) działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługową lub produkcyjną działalność gospodarczą której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności. 3. § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: 1) zakaz: a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych c) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych, Wnoszę o wykreślenie: - litera a)	Dz. nr 34/2, 35/9, obręb Uzarzewo-Katarzynki	8MN/U	-	1.X	-	1.X	1. Poszerzenie drogi realizowane jest w oparciu o projekt przebudowy drogi uwzględniający istniejące ujęcia wody AQUANET S. A. oraz stanowi kontynuację zamierzeń inwestycyjnych w tym rejonie w MPZP „Dolina Cybiny i okolice”, Gmina Swarzędz - obręb Uzarzewo, Kobylnica, Uzarzewo-Katarzynki (pow. ca. 183 ha)” (Uchwała nr LXXX/815/2023 z dnia 28.11.2023 r.). 2. Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadzono w zapisach planu przyjętą w gminie definicję usług nieuciążliwych. 3. Docelową funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zachowania ładu przestrzennego na obszarze planu. 4. Zmniejszenie wysokości stawki opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może naruszyć dyscyplinę finansów publicznych. 5. Dla terenów MN/U zapisy §10 uchwały przewidują lokalizację na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego. Powierzchnia terenów z możliwością takiej zabudowy została ograniczona w granicach opracowania planu zgodnie z wnioskami mieszkańców, natomiast na tych terenach, które są wyznaczone nie dokonuje się zmiany w zakresie wykluczenia samodzielnych budynków usługowych. Zwiększenie wysokości zabudowy wpłynie negatywnie na ład przestrzenny.
					2. X	2.X	2. X	2.X	
					-	3.X	-	3.X	

		- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych - litera c) - zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych 4. § 28. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% - wnoszę o ustalenie stawki opłaty na maksymalnie 10%. 5. § 10. - wnoszę o: - wykreślenie: możliwość lokalizacji budynków wyłącznie usługowych - ustalenie wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji na 10 m			-	4.X	-	4.X	
					-	5.X	-	5.X	
14.	06.05.2025 r.	1. Z rysunku planu wynika, że planowane jest poszerzenie drogi ul. Gruszczyńskiej w Katarzynkach (czyli drogi oznaczonej jako 2KDL) po stronie północnej (m.in. przy działce nr 34/2, 35/9). Z informacji uzyskanej od projektanta podczas dyskusji publicznej w dniu 11.04.2025r. wynika, że poszerzenie kosztem m.in. mojej działki ma wynosić 2,5 - 3 metrów. Proszę o nieposzerzanie drogi 2KDL kosztem działek zabudowanych (na planie oznaczonych 8 MN/U) tylko kosztem niezabudowanego obszaru po drugiej stronie ulicy. - Aktualnie stojące przy ul. Gruszczyńskiej domy jednorodzinne umiejscowione są wg obowiązujących warunków zabudowy w odległości 10 m od drogi. Ul. Gruszczyńska jest ulicą główną w Katarzynkach i stanowi dojazd do wszystkich posesji znajdujących się przy niej oraz przy bocznych ulicach. W związku z tym ul. Gruszczyńska jest ulicą o dość znacznym natężeniu ruchu, jak na teren, w którym się znajduje. Ulicą jeżdżą zarówno samochody osobowe jak i ciężarowe dostarczając materiały budowlane do pobliskich placów budowy. Mając na uwadze, że w najbliższym czasie może nastąpić dalsza rozbudowa tego terenu, ruch z pewnością jeszcze się nasili i odległość od drogi będzie zbyt krótka by zapewnić komfortowe i spokojne użytkowanie budynków. - Na mojej działce znajduje się zbiornik na nieczystości płynne (szambo), który zlokalizowany jest 4 metry od granicy działki. Zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym zbiornik taki może być umieszczony minimum 2 metry od granicy działki oraz minimum 5 metrów od okien budynku. Proponowane poszerzenie drogi spowoduje, że nasz zbiornik znajdzie się w odległości 1 metra od granicy działki, co spowoduje naruszenie przepisów ustawowych. Przeniesienie takiego zbiornika może okazać się bardzo trudne i kosztowne. - Przy obecnej granicy, w ziemi, położone są przyłącza: wodociągowe, internetowe i elektryczne. Przesunięcie tych instalacji może okazać się problematyczne i kosztowne. - Przy granicy działki rosną drzewa, których wycięcie spowoduje zmniejszenie zieleni	Dz. nr 34/2, 35/9, obręb Uzarzewo-Katarzynki	8MN/U	-	1.X	-	1.X	1. Poszerzenie drogi realizowane jest w oparciu o projekt przebudowy drogi uwzględniający istniejące ujęcia wody AQUANET S. A. oraz stanowi kontynuację zamierzeń inwestycyjnych w tym rejonie w MPZP „Dolina Cybiny i okolice”, Gmina Swarzędz - obręb Uzarzewo, Kobylnica, Uzarzewo-Katarzynki (pow. ca. 183 ha)” (Uchwała nr LXXX/815/2023 z dnia 28.11.2023 r.). 2. Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadzono w zapisach planu przyjętą w gminie definicję usług nieuciążliwych. 3. Docelową funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zachowania ładu przestrzennego na obszarze planu. 4. Zmniejszenie wysokości stawki opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może naruszyć dyscyplinę finansów publicznych. 5. Dla terenów MN/U zapisy §10 uchwały przewidują lokalizację na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego. Powierzchnia terenów z możliwością takiej zabudowy została ograniczona w granicach opracowania planu zgodnie z wnioskami mieszkańców, natomiast na tych terenach, które są wyznaczone nie dokonuje się zmiany w zakresie wykluczenia samodzielnych budynków usługowych. Zwiększenie wysokości zabudowy wpłynie negatywnie na ład przestrzenny.

		w okolicy. 2.2. W § 2 dodać ust 9 w brzmieniu: 9) działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługową lub produkcyjną działalność gospodarczą której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie Uwagi dotyczące projektu planu zagospodarowania przestrzennego „Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część... której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności. 3. § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: 1) zakaz: a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych c) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych, wykreślić: litera a) - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych litera c) - zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych 4. "§ 28. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%" - ustalić stawkę opłaty na 10%. 5. § 10. wykreślić: możliwość lokalizacji budynków wyłącznie usługowych ustalić wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji na 10 m			2.X	2.X	2.X	2.X	
					-	3.X	-	3.X	
					-	4.X	-	4.X	
					-	5.X	-	5.X	
15.	05.05.2025 r.	1. Ograniczenie powierzchni lokali usługowych do 300 m² Wnoszę o wprowadzenie zapisu ograniczającego powierzchnię lokali usługowych do maksymalnie 300 m², szczególnie na obszarach oznaczonych jako MN/U oraz U/MN. Uważam, że taki zapis pozwoli na lepsze dopasowanie tej strefy do potrzeb lokalnej społeczności, a także zapobiegnie powstawaniu dużych, uciążliwych obiektów handlowych. 3. Zmiana przeznaczenia obszaru 7MN/U na wyłącznie zabudowę mieszkaniową Proszę o zmianę zapisu dotyczącego terenów 7MN/U na wyłącznie teren zabudowy mieszkaniowej (MN). 4. Zmiana obszaru 3U/MN na MN/U Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów 3U/MN na MN/U, z uwagi na potrzebę lepszego dopasowania funkcji usługowej do otoczenia mieszkaniowego. Uważam, że taka zmiana pozwoli na elastyczniejsze zagospodarowanie terenu, które będzie korzystne zarówno dla mieszkańców, jak i inwestorów. 5. Wyznaczenie pasa zieleni oddzielającego zabudowę mieszkaniową od usługowej Proszę o wyznaczenie pasa zieleni o minimalnej szerokości 10 metrów, który będzie oddzielał powstającą i istniejącą zabudowę mieszkaniową od terenów usługowych. Taki pas ochronny pomoże w ochronie przed hałasem oraz zanieczyszczeniami, a także poprawi estetykę	Obszar planu	3MN/U, 7MN/U	-	1.X	-	1.X	1. Powierzchnia lokali usługowych uzależniona jest od powierzchni działki budowlanej. 2. Wprowadzono zapis dla terenów U/MN oraz MN/U, iż w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych. 3, 4, 5 Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na konieczność opracowania projektu planu jako niesprzecznego z ustaleniami Studium. Przyjęte w projekcie ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium. W celu ograniczenia uciążliwości zabudowy usługowej wprowadzono w zapisach planu definicję usług nieuciążliwych oraz zapis dla terenów U/MN oraz MN/U, iż w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych. 5. Wnioskodawca nie wskazał lokalizacji pasa zieleni. 6. Przy ul. Gruszczyńskiej zlokalizowane są tereny lasów, w tym należące do Skarbu Państwa. Lokalizacja parku na terenach nie należących do gminy wiąże się z kosztami wykupu gruntów, realizacji nasadzenia i urządzenia zieleni oraz bieżącymi kosztami utrzymania takich terenów. Gmina realizuje te zadania w zakresie dostępnych środków budżecie i możliwości organizacyjnych. 7. Wnioskodawca nie wskazał lokalizacji dróg rowerowych. Układ drogowy dostosowany jest do projektu przebudowy ul. Gruszczyńskiej.
					-	3.X	-	3.X	
					-	4.X	-	4.X	
					-	5.X	-	5.X	

	przestrzeni. 6. Wyznaczenie terenu na park Wnoszę o wyznaczenie terenu pod park lub skwer w rejonie ulicy Gruszczyńskiej. Obecnie tereny parkowe w planie są skoncentrowane w rejonie torów kolejowych. Uzupełnienie ich o teren zielony w drugiej części obszaru planistycznego pozwoli lepiej zrównoważyć strukturę funkcjonalną i zapewni miejsce odpoczynku zarówno mieszkańcom, jak i użytkownikom usług, które są tam planowane. 7. Zmniejszenie liczby dróg bez wyjazdu i stworzenie przejść pieszo-rowerowych Proszę o rozważenie zmniejszenia liczby dróg bez wyjazdu na terenie objętym planem. Drogi tego typu są niekorzystne z punktu widzenia ruchu pieszego i rowerowego, a także utrudniają dojazd w sytuacjach alarmowych. Jeśli nie będzie możliwości wyznaczenia nowych dróg, proszę o uwzględnienie przejść pieszo-rowerowych, które poprawią komunikację i komfort życia mieszkańców.			-	6.X	-	6.X	
				-	7.X	-	7.X	

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.D, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.D inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa dróg publicznych.

2. Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz.

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

§ 2.

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,

- e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/197/2025

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 1 lipca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Rada Miejska w Swarzędzu uchwałą nr XXXV/339/2017 z dnia 28.03.2017 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w prasie lokalnej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz w dniach od 25.05.2017 r. do 26.06.2017 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz.

4. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

5. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu.

6. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ww. ustawy.

7. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

8. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

9. Z uwagi na negatywne uzgodnienia i opinie, Rada Miejska w Swarzędzu uchwałą nr XX/258/2020 r. z dnia 31.03.2003 r. podjęła decyzję o zmianie załącznika graficznego do uchwały wywołującej oraz o podziale obszaru objętego planem na części.

10. Kontynuowany dalej projekt, obejmujący obszar o powierzchni ok. 104,6 ha, został zatytułowany: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.D.

11. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a)uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,

b)uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c)uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d)uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

e)uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,

f)uwzględnia prawo własności do nieruchomości,

g)nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

h)uwzględnia potrzeby interesu publicznego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

i)uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,

j)został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k)został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l)uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

12. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

13. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,

b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej.

14. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

15. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

16. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ponownie uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

17. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ponownie uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

18. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z decyzjami Ministra Klimatu i Środowiska oraz Marszałka Województwa Wielkopolskiego.

19. Z uwagi na charakter decyzji dotyczących zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne gruntów Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz podjął decyzję o zmianie załącznika graficznego do uchwały wywołującej oraz o podziale obszaru objętego planem na kolejną część II.E

20. Kontynuowany dalej projekt, obejmujący obszar o powierzchni ok. 103,5 ha, został zatytułowany: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.D.

21. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 27.03.2025 r. do 18.04.2025 r.

22. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 11.11.2025 r. pomocą środków porozumiewania się na odległość z możliwością zabierania głosu, zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań w formie zapisu tekstowego.

23. W ustawowym terminie wpłynęło piętnaście uwag.

24. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozstrzygnął uwagi do wyłożonego do publicznego planu projektu planu miejscowego oraz przedstawił Radzie Miejskiej w Swarzędzu projekt uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

25. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.