



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 4 lipca 2024 r.

Poz. 6051

### UCHWAŁA NR IV/40/2024 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 20 czerwca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz 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), a także w związku z Uchwałą Nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki, zmienioną Uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31.03.2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXII/369/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.01.2021 r. Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.B, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:2000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć garaże oraz budynki gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów, ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 4) działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie, której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji w istniejących budynkach;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą punkt styku dowolnego fragmentu ściany frontowej budynku przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów,

tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych. W przypadku wyznaczonych co najmniej dwóch obowiązujących linii zabudowy na działce budowlanej, ustala się konieczność zachowania punktu styku dowolnego fragmentu ściany frontowej budynku przeznaczenia podstawowego wyłącznie dla jednej z nich. Dla budynków przeznaczenia podstawowego lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, wiat oraz budynków uzupełniających zabudowę przeznaczenia podstawowego, w tym budynków pomocniczych, a także przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji w istniejących budynkach;

- 7) obiektach rekreacji - należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, fontanny;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 11) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, usług publicznych, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2, z wyłączeniem myjni samochodowych, stacji paliw oraz stacji demontażu pojazdów;
- 14) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą realizowaną w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
- 15) willi miejskiej - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 250 m<sup>2</sup>, z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniami na kondygnacji;
- 16) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granica strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Poznań-Kobylnica;
- 6) pasy ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 7) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa - odbocznica do Gniezna;
- 8) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa - odbocznica do Gniezna, dla obiektów użyteczności publicznej;

- 9) obszar dominanty architektonicznej;
- 10) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) obiekt budowlany znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 12) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UKR;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP;
- 7) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami E;
- 8) tereny komunikacji drogowej:
  - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
  - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
  - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
  - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,
  - e) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ,
  - f) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KPR.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych zlokalizowanych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku, gdy na działce sąsiedniej zlokalizowany jest już budynek mieszkalny bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - b) przebudowy i rozbudowy budynków o wysokość większej niż określona w pozostałych ustaleniach planu,
  - c) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów,
  - d) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 5) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

- a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
  - 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° - ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy lub czarny;
  - 7) kolor elewacji - biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
  - 8) zakaz realizacji budynków pomocniczych o elewacjach blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
  - 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
    - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 11,
    - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
  - 11) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, regulację granic w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu działki;
  - 12) dopuszczenie podziału 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;
  - 13) zakaz stosowania ogrodzeń w których udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30% oraz przeszły wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 14) maksymalną wysokość ogrodzeń:
    - a) 1,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) od strony terenów komunikacji drogowej oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu: 1,5 m.
- § 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
    - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) tereny MN/U, MW/U kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) tereny MN/U, MW/U, U kwalifikowane są:
      - w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - w przypadku lokalizacji szpitala jako tereny szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej jako tereny domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) tereny ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy chronionej akustycznie wynikających ze strategicznych map hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) nakaz uwzględnienia uciążliwości hałasowej oraz uciążliwości w zakresie oddziaływań dynamicznych poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem oraz w zakresie drgań, w tym między innymi poprzez:
  - a) zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej oraz stosowanie elementów amortyzujących drgania w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację ekranów akustycznych w granicach terenów komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 6) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, magazynowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budowlane, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) stanowiska archeologiczne nr AZP 51-29/118, nr AZP 52-29/67, AZP 52-29/68 oraz nr AZP 52-29/79, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) budynek znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków: dom mieszkalny, ul. Dworcowa nr 2.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których ustala się:
  - a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych;
- 2) dla obiektów budowlanych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami wykonanymi z cegły licowej, kamienia, drewna oraz innych form historycznego detalu architektonicznego,
  - b) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - c) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) w granicach stref ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Poznań-Kobylnica:
  - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz maksymalnymi wysokościami określonymi na rysunku planu,
  - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
  - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”,
  - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej na terenie 22MN;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,75;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 10) geometrię dachów:
  - a) budynków na terenach 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budynków na terenach 1MN, 2MN, 3MN: płaskie, dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalną wysokość:
  - a) budynków: 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: 5 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 22MN: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 17MN, 19MN, 21MN: 800 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 20MN: 750 m<sup>2</sup>;
- 15) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1MN z dróg 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) terenu 2MN z dróg 1KDL, 2KDD, 3KDD, 3KDW, 4KDW lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) terenu 3MN z drogi 3KDD lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - d) terenu 4MN z dróg 1KDL, 6KDD,

- e) terenu 5MN z dróg 1KDL, 6KDD, 7KDD, 8KDD,
- f) terenu 6MN z dróg 1KDL, 8KDD, 9KDD,
- g) terenu 7MN z dróg 1KDL, 9KDD, 12KDD, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 5KDW,
- h) terenu 8MN z dróg 5KDD, 6KDD,
- i) terenu 9MN z dróg 6KDD, 7KDD, 10KDD, 11KDD,
- j) terenu 10MN z dróg 7KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD,
- k) terenu 11MN z dróg 8KDD, 9KDD, 12KDD,
- l) terenu 12MN z dróg 2KDL, 5KDD, 6KDD, 1KPJ,
- m) terenu 13MN z dróg 2KDL, 6KDD, 8KDD, 11KDD, 13KDD, 1KPJ,
- n) terenu 14MN z dróg 8KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD lub z ul. Cisowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- o) terenu 15MN z dróg 12KDD, 15KDD, 16KDD lub z ul. Cisowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- p) terenu 16MN z dróg 12KDD, 16KDD, 2KPJ lub z ul. Cisowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- q) terenu 17MN z drogi 6KDW,
- r) terenu 18MN z dróg 7KDW, 8KDW, 9KDW,
- s) terenu 19MN z dróg 2KDL, 17KDD, 6KDW,
- t) terenu 20MN z dróg 6KDD, 7KDD,
- u) terenu 21MN z dróg 8KDD, 9KDD, 3KPJ,
- v) terenu 22MN z drogi 5KDW.

**§ 11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, wyłącznie na terenach 4MN/U, 5MN/U,
  - c) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
  - d) budynki usługowe, w tym handlowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w granicach terenów 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U oraz 9MN/U ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych poniżej 300 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie zachowania oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy produkcyjno-rzemieślniczej na terenie 7MN/U, przy zachowaniu parametrów ustalonych w niniejszym paragrafie;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,05;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;



- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 11) geometrię dachów:
  - a) budynków: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 12) maksymalną wysokość:
  - a) budynków: 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: 5 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 500 m<sup>2</sup>;
- 15) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1MN/U z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) terenu 2MN/U z dróg 1KDL, 1KDD lub z ul. Swarzędzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) terenu 3MN/U z drogi 1KDW,
  - d) terenu 4MN/U z dróg 4KDD, 5KDD,
  - e) terenu 5MN/U z dróg 2KDL, 4KDD, 5KDD,
  - f) terenu 6MN/U z drogi 2KDL lub z ul. Swarzędzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - g) terenu 7MN/U z ul. Katarzyńskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - h) terenu 8MN/U z dróg 2KDL, 6KDD, 1KPJ,
  - i) terenu 9MN/U z drogi 4KDW lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§ 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wille miejskie z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych wyłącznie w kondygnacji parteru;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednej willi miejskiej na działce budowlanej;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,05;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) maksymalną wysokość budynków: 9 m;

- 9) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) przeznaczonych pod willę miejską: 500 m<sup>2</sup>,
  - b) przeznaczonych pod budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy: 1000 m<sup>2</sup>,
- 11) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDD.

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,4;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) geometrię dachów budynków: płaskie, dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 10) maksymalną wysokość:
  - a) budynków i budowli: 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: 6 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 13) obsługę komunikacyjną z ul. Swarzędzkiej lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem UKR, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane usługowe kultu religijnego, w tym między innymi budynek kościoła oraz budynek plebanii z lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi, związanymi z kultem religijnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków usługowych, związanych z kultem religijnym,
  - b) budynków, budowli oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk sportowych, szatni,
  - c) obiektów rekreacji,
  - d) niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni jednego obiektu do 30 m<sup>2</sup>,
  - e) budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;

- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 9) maksymalną wysokość budynków i budowli, z zastrzeżeniem pkt 11:
  - a) budynków: 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: 5 m;
  - c) budowli: 5 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji, z zastrzeżeniem pkt 11:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) w obszarze dominanty architektonicznej, oznaczonym na rysunku planu:
  - a) maksymalną wysokość budynków i budowli: 20 m,
  - b) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 13) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDL, 8KDD.

**§ 15.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zieleni ozdobnej,
  - b) obiektów rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat na rowery, o maksymalnej powierzchni nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych;
- 6) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1ZP z drogi 1KDL,
  - b) terenu 2ZP z drogi 9KDD.

**§ 16.** Dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,5;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynków: 5 m
  - b) budowli: 10 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1E z ciągu 2KPR,
  - b) terenu 2E z drogi 16KDD.

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

- 1) pasy ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 2, do czasu skablowania linii;
- 2) w granicach pasów ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV:
  - a) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony zdrowia;
- 3) 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 pkt 4;
- 4) w granicach strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa - odboczka do Gniezna:
  - a) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urzędzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 5) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urzędzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 353 Poznań Wschód - Skandawa oraz linii kolejowej nr 394 Poznań Krzesiny - Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:
  - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,

- e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
- a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD:
- a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW:
- a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
  - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 6) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ:
- a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-jezdne,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPR, 2KPR:
- a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-rowerowe,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,

- d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 8) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej, z zastrzeżeniem pkt 9:
- a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
  - b) 1 miejsca do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
  - c) 2,5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej i usługowej, z zastrzeżeniem lit. e,
  - d) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur i urzędów,
  - e) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych kultu religijnego;
- 9) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 10) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
  - c) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni,
  - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków,
  - e) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych oraz zbiorników retencyjnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenie oznaczonym symbolem UKR,
  - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
  - f) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
- a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenie oznaczonym symbolem UKR,
  - c) zakaz stosowania drewna jako głównego źródła ciepła;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach MN, zgodnie z § 10 pkt 14,
  - b) na terenach MN/U, zgodnie z § 11 pkt 14,
  - c) na terenie MW/U, zgodnie z § 12 pkt 10,
  - d) na terenie U, zgodnie z § 13 pkt 12,
  - e) na terenie UKR, zgodnie z § 14 pkt 12;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach MN, MN/U, MW/U: 20 m,
  - b) na terenach U, UKR: 250 m,

4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $60^{\circ}$  -  $120^{\circ}$ .

**§ 20.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 21.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

Przewodnicząca Rady

(-) Barbara Czachura





**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr IV/40/2024  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 20 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część  
obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.B**

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

**§1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2022 r. do 19.08.2022 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 02.09.2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism zawierających 32 uwagi do projektu planu, z których część uwag została roztrzygnięta pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

W związku z uwzględnieniem części uwag niezbędne było ponowienie opiniowania i uzgodnień projektu planu w niezbędnym zakresie oraz ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.06.2023 r. do 03.07.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 17.07.2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło ponownie 7 pism zawierających 32 uwagi do projektu planu, z których część uwag została roztrzygnięta pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

W związku z powyższym, niezbędne było ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.12.2023 r. do 18.01.2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 01.02.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism zawierających 27 uwag do projektu planu, z których część uwag została roztrzygnięta pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

W związku z uwzględnieniem części uwag niezbędne było ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.03.2024 r. do 28.03.2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12.04.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma zawierające dwie uwagi, z których pierwsza została roztrzygnięta w całości pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, natomiast druga uwaga została uwzględniona w części.

Wobec powyższego Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
<b>I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU PROJEKTU MPZP</b>							
1	22.08.2022 r.	Umożliwienie budowy dwóch budynków mieszkalnych wolnostojących oraz dwóch budynków gospodarczych lub włączenie w/w nieruchomości pod przeznaczenie MN/U z postanowieniami analogicznymi jak w przedmiotowym projekcie planu (w tym możliwość zabudowy bliźniaczej) lub dopuszczenie zabudowy bliźniaczej bez funkcji U.	Działki nr ewid. 233/56, 233/36, 233/81, 233/90, 233/14, 233/110, 233/111, 233/114, 233/115, 233/116, 233/117, 233/118	Ustalenia projektu mpzp dla terenów 9MN, 12MN, 5MN/U, 17MN, 6KDW		X	Uwaga uwzględniona poprzez umożliwienie realizacji podziału na dwie odrębne działki i posadowienia dwóch budynków mieszkalnych wolnostojących oraz dwóch budynków gospodarczych. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej.
2		Dla działek 233/36; 233/81; 233/90 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu jako 12MN) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, ustalić strefę kontrolowaną na 15 m na każdą stronę od osi gazociągu.				X	Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 została zmniejszona do 40,0 m (po 20,0 m od osi gazociągu) zgodnie z obowiązującymi przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
3		Dla działek: 233/114; 233/115; 233/116; 233/117; 233/118 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu jako 17MN i 6KDW): a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15KV (ENEA) przebiegających m.in. przez w/w działki ustalić strefę pasa ochrony funkcyjnej na 3 m na każdą stronę licząc od skrajnego przewodu.				X	Uwaga nieuwzględniona, ze względu na pozytywną opinię ENEA Operator Sp. z o.o.
4		Ustalić powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na minimum 650 m <sup>2</sup> lub minimum 700 m <sup>2</sup> (w projekcie jest 1000 m <sup>2</sup> ).				X	Uwaga uwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 800 m <sup>2</sup> .
5		Dopuszczyć zabudowę bliźniaczą dla w/w obszaru 17MN.				X	Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zachowania i ochrony ład przestrzennego.
6		§18 pkt. 2 projektu planu - zrelatywizować w odniesieniu do §11 pkt. 14 projektu planu (powierzchnia działki przy zabudowie bliźniaczej) - celem uniknięcia wątpliwości przy wykładni i obowiązywania obu postanowień.				X	Zapisy zawarte w §18 dotyczą wyłącznie procedury scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczą natomiast minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
7	19.08.2022 r.	Umożliwienie budowy dwóch budynków mieszkalnych wolnostojących oraz dwóch budynków gospodarczych lub włączenie w/w nieruchomości pod przeznaczenie MN/U z postanowieniami analogicznymi jak w przedmiotowym projekcie planu (w tym możliwość zabudowy bliźniaczej) lub dopuszczenie zabudowy bliźniaczej bez funkcji U.	Działki nr ewid. 233/56, 233/36, 233/81, 233/90, 233/14, 233/110, 233/111, 233/114, 233/115, 233/116, 233/117, 233/118	Ustalenia projektu mpzp dla terenów 9MN, 12MN, 5MN/U, 17MN, 6KDW		X	Uwaga uwzględniona poprzez umożliwienie realizacji podziału na dwie odrębne działki i posadowienia dwóch budynków mieszkalnych wolnostojących oraz dwóch budynków gospodarczych. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej.
8		Dla działek 233/36; 233/81; 233/90 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu jako 12MN) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, ustalić strefę kontrolowaną na 15 m na każdą stronę od osi gazociągu.				X	Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 została zmniejszona do 40,0 m (po 20,0 m od osi gazociągu) zgodnie z obowiązującymi przepisami rozporządzenia

							w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
9		Dla działek: 233/114; 233/115; 233/116; 233/117; 233/118 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu jako 17MN i 6KDW): a) dla naporowitrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15KV (ENEA) przebiegających m.in. przez w/w działki ustalić strefę pasa ochrony funkcyjnej na 3 m na każdą stronę licząc od skrajnego przewodu.				X	Uwaga nieuwzględniona, ze względu na pozytywną opinię ENEA Operator Sp. z o.o.;
10		Ustalić powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na minimum 650 m <sup>2</sup> lub minimum 700 m <sup>2</sup> (w projekcie jest 1000 m <sup>2</sup> ).				X	Uwaga uwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 800 m <sup>2</sup> .
11		Dopuszczyć zabudowę bliźniaczą dla w/w obszaru 17MN.				X	Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zachowania i ochrony ładunku przestrzennego.
12		§18 pkt. 2 projektu planu - zrelatywizować w odniesieniu do §11 pkt. 14 projektu planu (powierzchnia działki przy zabudowie bliźniaczej) - celem uniknięcia wątpliwości przy wykładni i obowiązywania obu postanowień.				X	Zapisy zawarte w §18 dotyczą wyłącznie procedury scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczą natomiast minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
13	29.08. 2022 r.	W zakresie ustaleń wskazanych w §18 pkt 2 projektu uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu - wnosimy o zmianę zapisu w następujący sposób: „na terenie opisanym jako 11 MN minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości wynosi 650 m <sup>2</sup> ”.	Działki nr ewid. 272/2, 272/5, 272/6	Ustalenia projektu mpzp dla terenów 11MN, 3KPJ, 8KDD		X	Uwaga uwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 800 m <sup>2</sup> .
14	17.08. 2022 r.	Zmiana zapisów zawartych w §6 pkt 9 i dopuszczenie lokalizowania budynków pomocniczych z elewacją blaszaną oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.	Obszar objęty planem, w tym działka nr ewid. 306/3	Ustalenia projektu mpzp w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz ustalenia projektu mpzp dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym terenu 2MN		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zachowania i ochrony ładunku przestrzennego.
15		Zmiana zapisów zawartych w §7 pkt 4 poprzez dopuszczenie stosowania ekranów akustycznych oraz ustalenie dopuszczalnej wysokości ekranu akustycznego.				X	Uwaga uwzględniona w części poprzez dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych w granicach terenów komunikacyjnych.
16		Dopuszczenie lokalizacji dachów płaskich w budynkach mieszkalnych.				X	Uwaga uwzględniona poprzez umożliwienie realizacji dachów płaskich w granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałych terenów.

II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MPZP							
17	15.06.2023 r.	Dla działek: 233/36; 233/81; 233/90 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu jako 8MN/U) oraz przyległej do w/w terenu odcinka drogi 6KDD (ul. Modrzewiowa) zrezygnować całkowicie z poszerzenia istniejącego, zbudowanego i uzbrojonego odcinka drogi 6KDD (ul. Modrzewiowa) sąsiadującego z teren 8MN/U i dalej. Organizacja ruchu, jego natężenie oraz charakter faktyczny w/w drogi na tymże odcinku nie wymaga ujednolicenia jej szerokości tak jak ma to miejsce w jej dalszym przebiegu. Poszerzenie drogi odbyłoby się kosztem m.in. terenu 8MN/U oraz 12MN. W przypadku terenu 8MN/U najprawdopodobniej oznaczałoby to jego całkowite wykluczenie z możliwości racjonalnej zabudowy z uwagi na bliskość gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 i konieczność zachowania odpowiednich odległości w zakresie lokowania budynków. Dla terenu 12MN byłaby to ingerencja w istniejącą zabudowę	Działka nr ewid.: 233/56 w miejscowości Gruszczyń	20MN		X	Uwaga uwzględniona w części poprzez korektę przebiegu poszerzenia drogi 6KDD.
18		Dla terenu 8MN/U odnieść zapisy MPZP w zakresie maksymalnych powierzchni zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych etc. i innych powiązanych zapisów regulujących parametry inwestycyjne do całkowitej jego powierzchni a nie pojedynczych działek geodezyjnych (analogicznie jak w obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nr 401/08 z dnia 29 grudnia 2008 r. wraz z późniejszymi zmianami). Teren 8MN/U stanowią obecnie trzy działki geodezyjne natomiast nie ma innej możliwości jak traktowanie tegoż terenu jak jeden obszar / jedną działkę na potrzeby zabudowy z uwagi na strefy od gazociągu oraz kształt działek wchodzących w jego skład. Istniejące działki, ich kształt i powierzchnie są zaszczością historyczną z poprzedniego MPZP na tym terenie	Działki nr ewid.: 233/36, 233/81, 233/90 w miejscowości Gruszczyń	8MN/U		X	Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym parametry w zakresie maksymalnych powierzchni zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych określa się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
19		Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150, przebiegającego m.in. przez w/w działki jak i projektowanych stref kontrolowanych jego dotyczących - dopuścić tryb indywidualnego ustalania strefy kontrolowanej przez gestora sieci na wniosek zainteresowanej strony, dla poszczególnych nieruchomości i możliwość jej zastosowania niezależnie od zapisów planu (rozwiązanie takie jest proponowane w nawiązaniu do uwagi złożonej do poprzedniego projektu MPZP)	Działki nr ewid.: 233/14, 233/110, 233/111 w miejscowości Gruszczyń	5MN/U		X	Zgodnie z zapisami par. 17 pkt 4 lit. c w granicach strefy kontrolowanej ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urzędzenia stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
20		Dla działek nr ewid.: a. 233/56 (Gruszczyń przy ul. Modrzewiowej / ul. Leszczynowej), b. 233/36; 233/81; 233/90 (Gruszczyń przy ul. Wierzbowej / ul. Modrzewiowej), c. 233/14; 233/110; 233/111 (Gruszczyń przy ul. Swarzędzkiej / ul. Leszczynowej) d. 233/114; 233/115; 233/116; 233/117; 233/118 (Gruszczyń przy ul. Wierzbowej) Nie pogarszać / nie ograniczać / utrzymać pozostałe postanowienia i parametry z niniejszego projektu MPZP przez przyzmat	Działki nr ewid.: 233/114, 233/115, 233/117, 233/118 w miejscowości Gruszczyń	17MN, 19MN, 6KDW		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ponowną analizę powierzchni zabudowy na całym obszarze planu.

		parametrów inwestycyjnych i możliwości budowlanych dla w/w nieruchomości.					
21	19.06.2023 r.	Dla działek: 233/36; 233/81; 233/90 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu jako 8MN/U) oraz przyległej do w/w terenu odcinka drogi 6KDD (ul. Modrzewiowa) zrezygnować całkowicie z poszerzenia istniejącego, zbudowanego i uzbrojonego odcinka drogi 6KDD (ul. Modrzewiowa) sąsiadującego z teren 8MN/U i dalej. Organizacja ruchu, jego natężenie oraz charakter faktyczny w/w drogi na tymże odcinku nie wymaga ujednolicenia jej szerokości tak jak ma to miejsce w jej dalszym przebiegu. Poszerzenie drogi odbyłoby się kosztem m.in. terenu 8MN/U oraz 12 MN. W przypadku terenu 8 MN/U najprawdopodobniej oznaczałoby to jego całkowite wykluczenie z możliwości racjonalnej zabudowy z uwagi na bliskość gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 i konieczność zachowania odpowiednich odległości w zakresie lokowania budynków. Dla terenu 12MN byłaby to ingerencja w istniejącą zabudowę	Działka nr ewid.: 233/56 w miejscowości Gruszczyń	20MN		X	Uwaga uwzględniona w części poprzez korektę przebiegu projektowanego poszerzenia drogi 6KDD.
22		Dla terenu 8MN/U odnieść zapisy MPZP w zakresie maksymalnych powierzchni zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych etc. i innych powiązanych zapisów regulujących parametry inwestycyjne do całkowitej jego powierzchni a nie pojedynczych działek geodezyjnych (analogicznie jak w obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nr 401/08 z dnia 29 grudnia 2008 r. wraz z późniejszymi zmianami). Teren 8MN/U stanowią obecnie trzy działki geodezyjne natomiast nie ma innej możliwości jak traktowanie tegoż terenu jak jeden obszar / jedną działkę na potrzeby zabudowy z uwagi na strefy od gazociągu oraz kształt działek wchodzących w jego skład. Istniejące działki, ich kształt i powierzchnie są zaszczością historyczną z poprzedniego MPZP na tym terenie.	Działki nr ewid.: 233/36, 233/81, 233/90 w miejscowości Gruszczyń	8MN/U		X	Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym parametry w zakresie maksymalnych powierzchni zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych określa się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
23		Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150, przebiegającego m.in. przez w/w działki jak i projektowanych stref kontrolowanych jego dotyczących - dopuścić tryb indywidualnego ustalania strefy kontrolowanej przez gestora sieci na wniosek zainteresowanej strony, dla poszczególnych nieruchomości i możliwość jej zastosowania niezależnie od zapisów planu (rozwiązanie takie jest proponowane w nawiązaniu do uwagi złożonej do poprzedniego projektu MPZP).	Działki nr ewid.: 233/14, 233/110, 233/111 w miejscowości Gruszczyń	5MN/U		X	Zgodnie z zapisami par. 17 pkt 4 lit. c w granicach strefy kontrolowanej ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
24		Dla działek nr ewid.: a. 233/56 (Gruszczyń przy ul. Modrzewiowej / ul. Leszczyńskiej), b. 233/36; 233/81; 233/90 (Gruszczyń przy ul. Wierzbowej / ul. Modrzewiowej), c. 233/14; 233/110; 233/111 (Gruszczyń przy ul. Swarzędzkiej / ul. Leszczyńskiej) d. 233/114; 233/115; 233/116; 233/117; 233/118 (Gruszczyń	Działki nr ewid.: 233/114, 233/115, 233/117, 233/118 w miejscowości Gruszczyń	17MN, 19MN, 6KDW		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na ponowną analizę powierzchni zabudowy na całym obszarze planu.

		przy ul. Wierzbowej) Nie pogarszać / nie ograniczać / utrzymać pozostałe postanowienia i parametry z niniejszego projektu MPZP przez przyrząd parametrów inwestycyjnych i możliwości budowlanych dla w/w nieruchomości.					
25	13.06.2023 r.	Wnoszę o zmniejszenie strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia (DNI50 MOP 5,5 MPa - odboczka do Gniezna) do 8 m. Właściwie ustalona strefa kontrolowana pozwoli na wyeliminowanie działań, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. Zaproponowana strefa kontrolowana jest zgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.	Działki nr ewid.: 232/2, 232/3, 232/4 w miejscowości Gruszczyń	6MN/U, 19MN		X	Projekt planu nie zakazuje lokalizacji zabudowy w strefie kontrolowanej. Zgodnie z zapisami par. 17 pkt 4 lit. c w granicach strefy kontrolowanej ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urzędowania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Ww. zapisy zostały pozytywnie zaopiniowane przez zarządcę sieci gazowej wysokiego ciśnienia.
26	12.07.2023 r.	Uprzejmie proszę o dokonanie poniższych zmian dla nieruchomości o nr ewid. 232/2 zlokalizowanej w Gruszczyń przy ul. Szwarczkowej: - powierzchni biologicznie czynnej – obecnie min. 40% - zmiana na min. 30%	Działka nr ewid. 232/2 w miejscowości Gruszczyń	6MN/U, 19MN		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
27	13.07.2023 r.	Na terenach MN/U prosba o usunięcie dopuszczenia lokalizacji budynków bliźniaczych, z wyjątkiem sytuacji, w których faktycznie takie występują.	Tereny MN/U	Tereny MN/U		X	Uwaga uwzględniona w części poprzez ponowną analizę terenów, na których plan miejscowy dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą.
28	17.07.2023 r.	Składam uwagę do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących nieruchomości w miejscowościach Gruszczyń, Kobylnica i Gortatowo – w żadnej w wymienionych wyżej miejscowości proszę nie przeznaczać terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną jest niepożądana, gdyż tereny sąsiadują z otuliną Puszczy Zielonka oraz Doliną Rzeki Cybiny. Tereny te powinny być chronione a tym samym powinno dążyć się do ekstensyfikacji zabudowy i ochrony terenów przed nadmierną intensywną zabudową. Dodatkowo w sąsiedztwie nie występuje zabudowa wielorodzinną (z wyjątkiem działek nr 190/2 i 192 w miejscowości Gruszczyń, jednakże kontekst powstania budynku wielorodzinnego datuje się na lata ściśle związane z rolnictwem i nie należy powielać realizacji zabudowy w tym kontekście). Dla terenów, na których planowana jest zabudowa wielorodzinną nie zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę), które mogłyby na tą chwilę przesądzać o konieczności wyznaczenia tego typu zabudowy. Planowana zabudowa wielorodzinną nie jest planowana na osiach widokowych, stąd nie ma potrzeby intensyfikacji zabudowy.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z planowaną lokalizacją zabudowy wielorodzinną o niskiej intensywności, tzw. willi miejskich o parametrach zbliżonych do projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

		Pozostawienie terenów wielorodzinnych może stanowić ryzyko odszkodowania z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na potencjał terenów sąsiednich, a na terenach sąsiednich zabudowa taka nie jest planowana. Dodatkowo, tereny wielorodzinne będą skutkowały zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego a sieć głównych ciągów komunikacyjnych nie jest planowana do rozbudowy. Składam uwagę dotyczącą całkowitej likwidacji terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują Gruszczyń, Kobylnice i Gortatowo.					
29	17.07.2023 r.	Usunąć definicję usług i usług publicznych – lepiej operować inwestycjami w zakresie potencjalnie/zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ usługi oraz usługi publiczne nie są tożsame z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
30		§7 pkt 6 jest zapisem zbyt ogólnikowym – rozważyć, czy jest wymagany.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zabezpieczenia terenów mieszkaniowych przed uciążliwymi działalnościami.
31		Proszę rozdzielić % zabudowy w odniesieniu do konkretnych terenów i umożliwić obniżenie/podwyższenie % zabudowy w zależności od kontekstu przestrzennego.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
32		Wprowadzić zapisy ogólne umożliwiające przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków nawet, gdy któryś z obecnych parametrów zabudowy lub linia zabudowy są inne niż parametry i linie proponowane w projekcie planu.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga uwzględniona w części poprzez zapis zawarty w §6 pkt 6 projektu planu, o treści: „6) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy: a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie.”
33		Wykreślić teren 1MW/U – zabudowa wielorodzinna jest niepożądana, gdyż teren sąsiaduje z otuliną Puszczy Zielonka, w sąsiedztwie nie występuje zabudowa wielorodzinna, właściciel uzyskał już odszkodowanie za utraconą część terenu pod realizację tunelu i drogi prowadzącej do niego, teren nie jest na osi widokowej i nie ma potrzeby intensyfikacji zabudowy. Obszar należy włączyć w teren 2MN/U, ponieważ posiada takie same uwarunkowania przestrzenne. Pozostawienie terenu wielorodzinnego może stanowić ryzyko odszkodowania z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na potencjał terenów sąsiednich.	1MW/U	1MW/U		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z planowaną lokalizacją zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności, tzw. willi miejskich o parametrach zbliżonych do projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
34		Na terenie 2MN/U rozważyć wyznaczenie dróg wewnętrznych dla spójnej optymalnej obsługi komunikacyjnej całego terenu, z uwzględnieniem wtórnych podziałów działek.	2MN/U	2MN/U		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z dopuszczoną możliwością wydzielania dojazdów w projekcie planu (§6 pkt 13).
35		Dla całego obszaru wprowadzić możliwość lokalizacji wyłącz-	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga uwzględniona w części poprzez



		nie zabudowy wolnostojącej. Zabudowa bliźniacza powstanie i tak w ramach dwulokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej spowoduje eliminację tzw. „czworaków”.					ponowną analizę terenów, na których plan miejscowy dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą.
36		Teren 8MN/U przeprojektować w zakresie istniejącego gazociągu a w konsekwencji w uchwale przeanalizować parametry zabudowy.	8MN/U	8MN/U		X	Uwaga uwzględniona częściowo ze względu na ponowną analizę powierzchni zabudowy na całym obszarze planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekt związanych z przebiegiem istniejącego gazociągu.
37		Teren 6KDD powinien w południowym odcinku drogi być poszerzony kosztem nieruchomości położonych po stronie wschodniej, gdyż to właśnie te działki budowlane zostały wydzielone ze starego podziału działek pod drogi. Ewentualnie – nie poszerzać drogi i zastosować zmianę organizacji ruchu na drodze.	6KDD	6KDD		X	Uwaga uwzględniona w części poprzez korektę przebiegu projektowanego poszerzenia drogi 6KDD.
38		Teren 2KDL – rozważyć zawężenie pasa drogowego, jeśli wynika to z projektu budowy drogi a pozostałe części terenu włączyć w teren MN – głównie dotyczy trójkątnego poszerzenia drogi przy terenie 17MN.	2KDL	2KDL		X	Uwaga nieuwzględniona w związku zachowaniem możliwości poszerzenia drogi 2KDL.
39		Tereny 8KDW i 9KDW zawęzić, gdyż nie ma potrzeby wyznaczania w tych miejscach dróg o szerokości 10 m.	8KDW, 9KDW	8KDW, 9KDW		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na dużą liczbę planowanych działek budowlanych obsługiwanych poprzez drogi 8KDW, 9KDW.
40		Teren 7KDW połączyć z ulicą Wierzbową – w tej części osiedla brakuje połączenia pomiędzy ulicami Wierzbową i Katarzyńską a droga 7KDW stanowi jedyną opcję realizacji połączenia przy obecnej strukturze zagospodarowania osiedla. Rozważyć zawężenie planowanego terenu drogi.	7KDW	7KDW		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż w projekcie planu wyznaczone zostały drogi wewnętrzne, a nie natomiast drogi publiczne. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zawężenia drogi 7KDW ze względu na dużą liczbę planowanych działek budowlanych obsługiwanych poprzez drogę 7KDW.
<b>III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MPZP</b>							
41	29.01.2024 r.	Ustalić powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na minimum 800 m <sup>2</sup> (w obecnym projekcie MPZP jest 1000 m <sup>2</sup> , po tym jak wyłączono możliwość zabudowy bliźniaczej dla terenu 8MN/U gdzie było 500 m <sup>2</sup> ). Obecnie teren 8MN/U stanowią 3 działki geodezyjne o łącznej powierzchni ok. 1700 m <sup>2</sup> , natomiast dla osiągnięcia ładunku przestrzennego i prawnego, konieczne może być ich scalenie i wtórne podzielenie terenu np. na dwie części po 800 - 900 m <sup>2</sup> każda (przy łącznej powierzchni terenu ok. 1700 m <sup>2</sup> ).	Działki nr ewid. 233/36, 233/81, 233/90	8MN/U, 6KDD		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
42		Dla terenów MN oraz MN/U przywrócić n/w parametry: - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej do wartości z poprzedniej wersji przedmiotowego projektu MPZP				X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
43	26.01.2024 r.	Ustalić powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na minimum 800 m <sup>2</sup> (w obecnym projekcie MPZP jest 1000 m <sup>2</sup> , po tym jak wyłączono możliwość zabudowy bliźniaczej dla terenu 8MN/U gdzie było 500 m <sup>2</sup> ). Obecnie teren 8MN/U stanowią 3 działki geodezyjne o łącznej powierzchni ok. 1700 m <sup>2</sup> , natomiast dla osiągnięcia ładunku przestrzennego i prawnego, konieczne może być ich scalenie i wtórne podzielenie terenu np.	Działki nr ewid. 233/36, 233/81, 233/90	8MN/U, 6KDD		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.

		na dwie części po 800 - 900 m <sup>2</sup> każda (przy łącznej powierzchni terenu ok. 1700 m <sup>2</sup> )					
44		Dla terenów MN oraz MN/U przywrócić n/w parametry: - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej do wartości z poprzedniej wersji przedmiotowego projektu MPZP.				X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
45	31.01.2024 r	Uwaga w zakresie zapisów par. 6 punkt 5: „Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku gdy na działce sąsiedniej zlokalizowany jest budynek mieszkalny bezpośrednio przy granicy działki” Zastrzeżenie do słowa wyłącznie, gdyż uważam że jeśli ktoś, doszedłby do porozumienia z sąsiadem i uzyskał pisemną zgodę od niego, na usytuowanie ściany budynku przy granicy działki. Nie powinno mieć znaczenia, czy dostawia swój dom do istniejącego budynku sąsiada, czy też dostawia dom do niezabudowanej granicy sąsiedniej działki. Przecież zarówno dla każdego z obu tych wariantów, wymagana jest zgoda wyrażona przez pisemne porozumienie między sąsiadem budującym, a sąsiadem którego działka będzie sąsiadować z tym budynkiem.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak możliwości wariantowych ustaleń planu wynikających z dodatkowych, poza planistycznych umów.
46		Uwaga w zakresie par. 6 punkt 9 o treści: „Dopuszcza się kolor elewacji biały, odcienie beżu, szary lub kolor materiału z jakiego wykonano elewację” zwracam się z prośbą i apelem o rozważenie dopisania do tego punktu możliwości wykonywania elewacji w odcieniach zieleni. Myślę że poszerzenie tego punktu o zieleni zapobiegnie w przyszłości monotonii tylko trzech barw plus barwa materiału (jak cegła lub kamień). Zieleni elewacji może równie dobrze komponować się z zielenią w koło każdego domu.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte zasady w zakresie kształtowania ładunku przestrzennego.
47		Uwaga w zakresie par. 6 punkt 15 o treści: „Zakaz stosowania ogrodzeń w których udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30% oraz przeszlel wykonywanych z elementów betonowych”	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte zasady w zakresie kształtowania ładunku przestrzennego.
48		Uwaga w zakresie par. 6 punkt 16 o treści: „Określa dopuszczalną wysokość od ulicy na 1,5 metra” Nie zgadzam się z tymi punktami gdyż w ciągu ulicy Dworcowej i innych ulicach objętych tym planem są już zrealizowane ogrodzenia zarówno pełne i ażurowe o dopuszczalnej wysokości 2,2 metra. Wynika więc z tego że urząd Miasta i Gminy Swarzędz ignorując wyliczne ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r, oraz stan obecny już istniejących na tym terenie ogrodzeń pełnych i ażurowych o wysokości do 2,2 metra pozostawiając podstawę do zaskarżenia w przyszłości taką uchwałę do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Z ustawą z dnia 7 lipca 1994r - Prawo Budowlane, art 30 ust 1 pkt 3 mówi że „zamiar budowy ogrodzenia od strony ulicy, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości poniżej 2,2 metra nie wymaga zgłoszenia w urzędzie na prawach powiatu.				X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte zasady w zakresie kształtowania ładunku przestrzennego.

		Zgodnie z paragraf 41 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. „Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt, a umieszczenie na ogrodzeniu na wysokości niższej niż 1,80 metra ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów jest zabronione.” Powyższe Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r nie sprzeciwia się budowie ogrodzeń nie ażurowych. Na koniec podnoszę problem hałasu jaki generuje ruch samochodowy w ulicy Swarzędzkiej, a na który nakłada się hałas ruchu kolejowego na linii 353, oraz funkcjonującej bocznicy z placem przeładunkowym generującym np. zapylenie przy przeładunku towarów sypkich przy ul Dworcowej. Ogrodzenie pełne daje właścicielom posesji przy tych ulicach doraźne ograniczenie oddziaływania hałasu.					
49		Uwaga w zakresie par. 11 punkt 5 o treści: „dopuszcza się zachowanie rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy produkcyjno - rzemieślniczej na terenie 7MN/U, przy zachowaniu parametrów ustalonych” Dlaczego tylko 7MNU miało by tak szeroka możliwość przebudowy w przyszłości zwracam się o umożliwienie tego wszystkim działka MNU.	Działki nr ewid. 236/4, 236/1, 255/19, 255/2, 255/20	7MN/U		X	Uwaga nieuwzględniona, ze względu na występowanie tego typu zabudowy wyłącznie na terenie 7MN/U.
50	01.02. 2024 r.	Zmiana w projekcie mpzp w zakresie powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%	Działka nr ewid. 232/2	6MN/U		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
51		Zmniejszenie strefy od gazociągu na 15m zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa znak PSGPO.ZMSM.763.6140.107374.23 (załącznik)				X	Projekt planu nie zakazuje lokalizacji zabudowy w strefie kontrolowanej. Zgodnie z zapisami par. 17 pkt 4 lit. b w granicach strefy kontrolowanej ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urzędzenia stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
52		Zmiana w projekcie mpzp kąta dachu na od 20° do 45°				X	Uwaga uwzględniona w części dla zabudowy usługowej, uwaga nieuwzględniona w części dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
53	31.01. 2024 r.	Zgodnie ze studium zakazać lokalizacji zabudowy bliźniaczej na terenie objętym projektem planu.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona, w studium brak jednoznacznego zakazu dotyczącego zabudowy bliźniaczej.
54		Przeanalizować zapisy dotyczące powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz powierzchni działek w ramach procedury scalenia i podziałów nieruchomości (również przeanalizować zapisy o szerokości frontów działek). Zapisy w projekcie planu są na chwilę obecną wykluczające się wzajemnie i zawarte są w nich błędy.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga uwzględniona w części poprzez odniesienie parametrów scalania i podziału do minimalnej powierzchni działki budowlanej. Uwaga nieuwzględniona w części poprzez zmianę zapisów w zakresie minimalnych szerokości frontów.
55		Tereny 7KDW, 8KDW oraz 9KDW zawęzić do dróg o szerokości 8 m, analogicznie do szerokości drogi 5KDW. Teren 5KDW	7KDW, 8KDW, 9KDW	7KDW, 8KDW, 9KDW		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na dużą liczbę planowanych działek budowlanych

		został wyznaczony na 8 m szerokości drogi, mimo, że obsługiwać będzie teren o większej powierzchni (7MN i 22MN), niż teren 18MN.					obsługiwanych poprzez drogi 7KDW, 8KDW, 9KDW.
56		Teren 8KDW połączyć z terenem 6KDW, gdyż w kwartale pomiędzy ulicami Krańcową, Katarzyńską, Wierzbową i Swarzędzką (łączna powierzchnia terenu około 30ha) zlokalizowanych ma być według stanu istniejącego i projektu planu docelowo siedem dróg z nawrotkami, które uniemożliwią przejście między ulicami Wierzbową i Katarzyńską. Możliwość zapisu w projekcie planu o dopuszczeniu lokalizacji dojeżdż i dojazdów nie rozwiąże problemu, ponieważ ewentualne połączenie nie będzie zgodne z definicją dojścia/dojazdu. Dodatkowo zgodnie z orzeczeniami sądów oraz okólnikami Wojewody Wielkopolskiego nie można na terenach MN dopuszczać wyznaczenia dróg wewnętrznych. Dodatkowo połączenie dróg będzie dogodniejsze dla budowy sieci, np. na terenie 18MN nie będzie konieczna budowa przepompowni ścieków (teren pochylony jest w stronę ulicy Wierzbowej).	6KDW, 8KDW	6KDW, 8KDW		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż w projekcie planu wyznaczone zostały drogi wewnętrzne, a nie natomiast drogi publiczne.
57		Na terenach MN/U i MW/U ograniczyć maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do nie większej niż 30%. Obniżenie parametru ograniczy problemy parkingowe wzdłuż dróg - normatyw parkingowy może nie spełnić w całości swojego zadania. W ramach tych funkcji proszę pamiętać, że planowana jest również zabudowa mieszkaniowa, czyli obniżenie parametru dla komfortu życia mieszkańców jest jak najbardziej uzasadnione. Parametr maks. 30% spowoduje dominację w przestrzeni w stosunku do MN i MN/U, dlatego też nie ma potrzeby ustalania parametrów jeszcze wyższych.	MW/U	MW/U		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
58		Dla terenów 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U oraz 9MN/U z racji położenia terenów wewnątrz osiedla domów jednorodzinnych należy wprowadzić zapis o powierzchni budynku usługowego nie większej niż 250 m <sup>2</sup> .	2MN/U, 3MN/U, 7MN/U, 9MN/U	2MN/U, 3MN/U, 7MN/U, 9MN/U		X	Uwaga uwzględniona w części poprzez ograniczenie powierzchni budynku usługowego do 300 m <sup>2</sup> , uwaga nieuwzględniona w części poprzez ograniczenie powierzchni budynku usługowego do 250 m <sup>2</sup> .
59		Wyznaczyć dla czytelności przestrzeni większą ilość obowiązujących linii zabudowy.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego.
<b>IV WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MPZP</b>							
60	12.04.2024 r.	Uwzględnienie dla terenu nieruchomości nr ewid. 232/2 w Gruszczyźnie wskaźników i parametrów zabudowy zgodnych z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 14/2024 znak WAU.6730.127.2023-17.	Dziłka nr ewid. 232/2 (teren 6MN/U)	§11		X	Uwaga uwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz linii zabudowy, a także pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy zawartych w decyzji o warunkach zabudowy nr 14/2024 znak WAU.6730.127.2023-17, które nie zostały określone w projekcie planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz geometrii dachów

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr IV/40/2024  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 20 czerwca 2024 r.

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

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

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy i państwa;
- 3) 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.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr IV/40/2024  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 20 czerwca 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**