



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 lipca 2024 r.

Poz. 6052

UCHWAŁA NR IV/41/2024 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 20 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowężynie” - część B

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. 609) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) 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) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowężynie” - część B, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej „planem”.

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

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

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 3) **dachu stromym** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1 m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 30% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat, na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1 m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **strefie zieleni** - rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2 m;
- 9) **terenie** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

1) tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN,**
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,**
- c) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM,**

- d) zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**,
 - e) zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U**,
 - f) zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **US/ZP**,
 - g) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z**,
 - h) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS**,
 - i) infrastruktury technicznej - gazownictwa, oznaczone symbolem: **IT-G**,
 - j) infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **IT-E**,
 - k) infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **IT**;
- 2) tereny komunikacji:
- a) dróg publicznych - klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ**,
 - b) dróg publicznych - klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**,
 - c) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**,
 - d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW**;

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 26 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem terenów US/ZP;

2) dopuszcza się:

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej i wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 27 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
 - w przypadku lokalizowania wyłącznie budynku mieszkalnego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - w przypadku lokalizowania budynku mieszkalnego i usługowego jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami U:
 - w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami US/ZP jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych na terenach dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD.

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

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

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN:**

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
- g) wysokość zabudowy:

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

h) geometria dachu:

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

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

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

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla terenów: 1MN, 6MN, 11MN, 26MN: 900 m²,
- dla pozostałych terenów: 1000 m²,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9 i 11;

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

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:**

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

e) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej: 35% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
- dla zabudowy usługowej: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,

h) wysokość zabudowy:

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

i) geometria dachu:

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

j) wykończenie zewnętrzne budynków:

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

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

l) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,

m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji,
- b) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde,
- c) dla zabudowy usługowej lokalizację garaży / parkingów podziemnych.

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

1) ustala się:

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

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
- budynku pomocniczego, inwentarskiego i wiaty: do 12 m,
- budowli rolniczych: do 12 m,

g) geometria dachu: dowolna,

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

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

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9 i 11;

2) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i wiat.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem U:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych,
- b) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
- c) lokalizację usług nieuciążliwych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni terenu, przy czym nie więcej niż 2000 m² dla każdego z budynków,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni każdego z terenów,
- g) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, tj. nie wyżej niż 9 m,
- h) geometria dachu: dowolna,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde,
- b) lokalizację garaży / parkingów podziemnych,
- c) lokalizację urządzeń wodnych,
- d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami,
- e) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P/U, 2P/U**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów,
- b) zakaz lokalizacji budynków usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i budynków rekreacyjno-wypoczynkowych,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,35,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
- f) maksymalną wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 12m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
- g) geometria dachu: dowolna,
- h) lokalizację strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) lokalizację garaży / parkingów podziemnych,
- c) lokalizację urządzeń wodnych,
- d) lokalizację placów manewrowych i montażowych,
- e) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **US/ZP**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
- b) zakaz lokalizacji budynków innych, niż związanych ze sportem i rekreacją, np. szatnie, przebieralnie, magazyny na sprzęt sportowy etc.,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 - maksymalna 0,2,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m,
- g) geometria dachu: dowolna,
- h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 9, 10 i 11;

2) lokalizację budynków pomocniczych lub wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m² każde.

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

1) ustala się:

- a) tereny zieleni,
- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
- d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
- e) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
- b) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
- b) pomostów, mostków, kładek i innych urządzeń wodnych.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **IT-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - gazownictwa;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **IT-E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.

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

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

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDZ** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych - klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych - klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów: 9KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 21KDW, lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych.

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

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dla otworów hydrogeologicznych, zlokalizowanych na terenach 16MN i 2MN/U, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z § 9 pkt 1 lit. j),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 10 pkt 1 lit. k),
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z § 12 pkt 1 lit. i),
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U, zgodnie z § 13 pkt 1 lit. i),
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami: US/ZP, zgodnie z § 14 pkt 1 lit. h),
 - f) dla terenów oznaczonych symbolami: IT-G, IT-E, IT - nie dotyczy;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 16m, z zastrzeżeniem § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej - 1 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

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

§ 26. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) strefę kontrolowaną gazociągu DN500 (relacji Śrem - Poznań, rok budowy 1972 r. MOP pow. 2,5MPa), o szerokości 76 m (po 38 m od osi gazociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) strefę kontrolowaną gazociągu DN100 (odgałęzienie Łowęcin, rok budowy 1996 r. MOP pow. 2,5MPa, o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) nakaz uzgodnienia wszelkich zamiarów inwestycyjnych (uwzględniając wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną), w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w § 26 pkt 4 i 5 z właściwym operatorem sieci gazowej, przed otrzymaniem zgody na budowę;
- 7) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDZ - klasy zbiorczej,
 - b) KDL - klasy lokalnej,
 - c) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, z zastrzeżeniem § 27 ust. 1 pkt 8;
- 6) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem § 27 ust. 1 pkt 8;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem § 27 ust. 1 pkt 8;
- 8) zakaz nowych indywidualnych włączeń komunikacyjnych z drogi 3KDL;
- 9) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) 5 miejsc postojowych na terenie US/ZP;
- 10) w zakresie stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) 10 stanowisk dla każdego terenu US/ZP;
- 11) lokalizację miejsc postojowych i stanowisk dla rowerów, o których mowa w pkt 9 i 10 w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zbiorników retencyjnych o pojemności do 10m³ na każdym terenie w planie,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 28. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się do czasu realizacji ronda przy ulicach Lipowej i Sarbinowskiej zlokalizowanego poza granicami planu:

- 1) zachowanie połączenia komunikacyjnego ulic Lipowej (3KDD, IT) i Sarbinowskiej (KDZ);
- 2) możliwość budowy, remontu, utwardzenia, konserwacji istniejących ulic Lipowej (3KDD, IT) i Sarbinowskiej (KDZ).

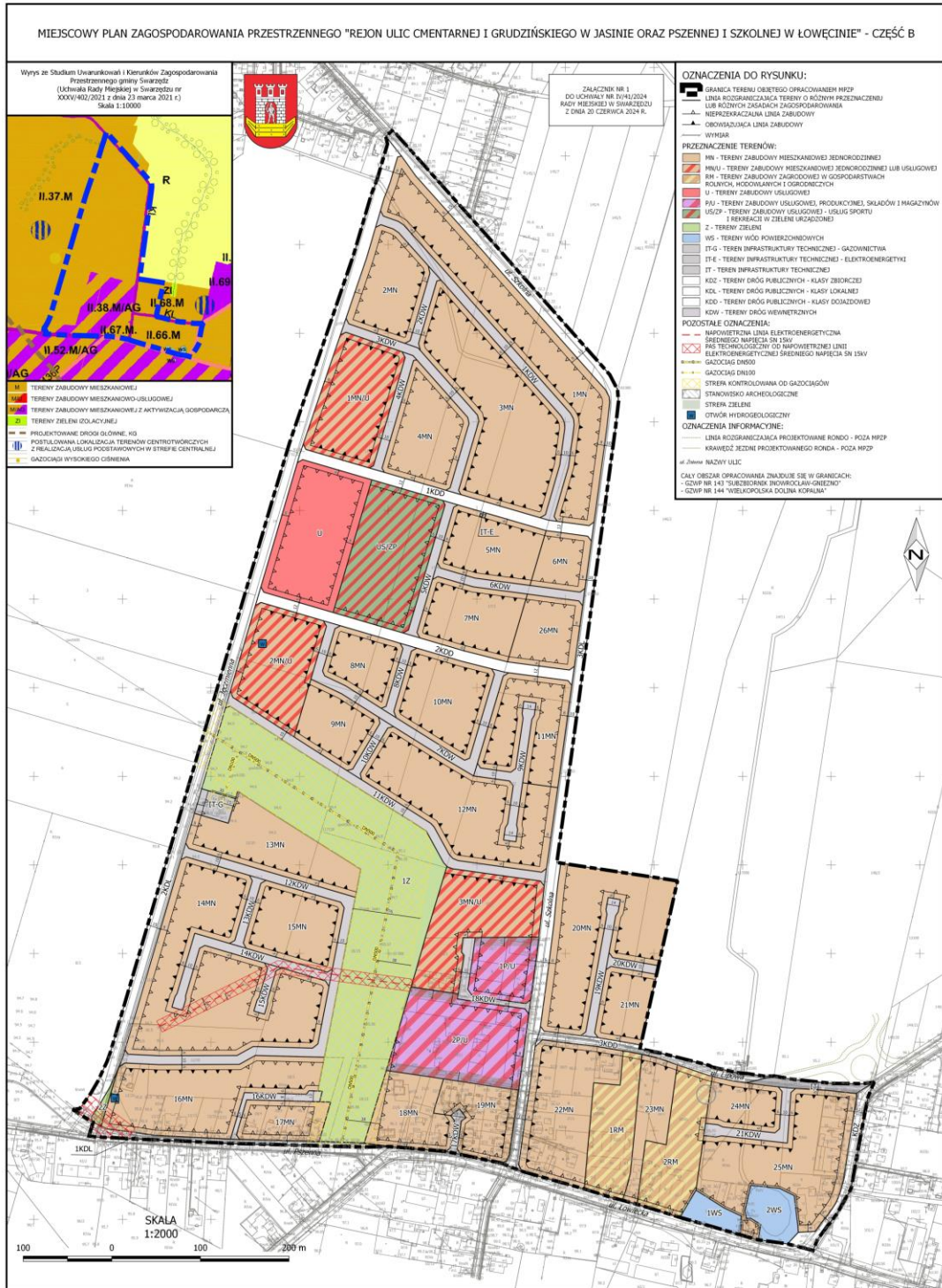
Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

Przewodnicząca Rady
(-) Barbara Czachura



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/41/2024

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 20 czerwca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – część 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 zm.), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 r., uwagi można było składać do dnia 28.07.2023r.

§ 2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 24 pism, zawierających łącznie 69 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie”. Na skutek złożonych uwag oraz złożoność ustaleń planu, podzielono pierwotny obszar opracowania na dwie części: A i B. W zakresie uwag dotyczących przedmiotowej części B, Burmistrz Swarzędza rozstrzygnął o nieuwzględnieniu sześciu uwag w całości oraz jednej dotyczącej prognozy oddziaływania na środowisko. Pozostałe uwagi zostały uwzględnione.

§ 3. Na skutek uwzględnionych uwag, wprowadzono korekty do projektu i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2023 r. do 3 listopada 2023 r., uwagi można było składać do dnia 17 listopada 2023r.

§ 4. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 2 pisma, zawierające łącznie 5 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – część B. Burmistrz Swarzędza rozstrzygnął o uwzględnieniu wszystkich uwag. Z uwagi na brak uwag nieuwzględnionych, Rada nie będzie podejmować rozstrzygnięcia w tym zakresie.

§ 5. Na skutek uwzględnionych uwag, wprowadzono korekty do projektu i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przedmiotowy projekt został kolejny raz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 marca 2024 r. do 28 marca 2024 r., uwagi można było składać do dnia 12 kwietnia 2024r.

§ 6. W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – część B, nie wpłynęła żadna uwaga. Burmistrz nie podejmował rozstrzygnięcia w tym zakresie.

§ 7. Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Swarzędza, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

**WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„REJON ULIC CMENTARNEJ I GRUDZIŃSKIEGO W JASINIE ORAZ PSZENNEJ I SZKOLNEJ W ŁOWĘCINIE” – CZĘŚĆ B**

- I wyłożenie do publicznego wglądu –

(przed podziałem na części A i B)

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 28 lipca 2023 r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1.1	20.6.2023	Jakub Patryas	Wniosek: wnoszę o dodanie w §9 punktu 3), który dopuszcza lokalizację usług nieuciążliwych, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi	-	60MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zapisy planu umożliwiają lokalizację lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego – wynika to z przepisów odrębnych, tj. art. 3 pkt 2a ustawy Prawo Budowlane.
1.2			Alternatywnie wnoszę o wyodrębnienie osobnego paragrafu dla terenu oznaczonego 60MN, w którym będzie dopuszczona lokalizacja usług nieuciążliwych, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi. Uzasadnienie: w wyłożonym projekcie MPZP na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie jest uwzględniona możliwość prowadzenia usług. Ogranicza to wolność gospodarczą i przedsiębiorczość. Na terenie oznaczonym 60MN, (Łowęcin, ul. Pszenna, nr ewid. działki dz. 18/20) planuję budowę domu jednorodzinnego z wydzieloną częścią usługową o charakterze gabinetu lekarskiego lub gabinetu psychologicznego. W innych MPZP na terenie gminy Swarzędz (patrz przykłady poniżej) usługi nieuciążliwe są dopuszczone. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie - plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarszewo i Uzarszewo Katarzynki - część II.A - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń (pow. ca. 157,7 ha).				X	Jak w pkt 1.1.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
2	30.06.2023	Włodzimierz Czerniak	Pierwsza bardzo istotna to powierzchnia nowo wydzielanych działek: dla zabudowy jednorodzinnej 900m ² dla bliźniaczej 550 m ² , a co z działkami które już istnieją, są wydzielone nie spełniają tych norm. W celu uniknięcia dalszych przepychanek ze Starostwem powinien być jednoznaczny zapis w planie, że nie dotyczy powierzchni działek już istniejących (wydzielonych).	-	-		X	Plan miejscowy ustala parametry i zasady zagospodarowania dla nowych inwestycji i zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 upzp ustalono powierzchnię <u>nowo wydzielonych</u> działek budowlanych. Dla działek niespełniających powierzchni ustalonych w MPZP pozostaje wymóg uwzględnienia pozostałych wskaźników urbanistycznych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w par. 4 pkt 2 lit. b-d uchwały.
3.1	27.07.2023	Stanisław Koperski Andrzej Koperski Elżbieta Sobkowiak Jerzy Koperski	V. Uwaga do terenów zieleni oznaczonych symbolem 14Z, 15Z, 16Z, 17Z Wnioskujemy o usunięcie z planu oznaczeń terenów zieleni (symbole 14Z, 15Z, 16Z, 17Z) Uzasadnienie: Wymienione tereny obejmują strefę kontrolną gazociągu wymienioną w § 33 pkt. 5) dla której określono w § 33 pkt. 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Oznaczając te tereny symbolami terenów zielonych wprowadzono dodatkowe ograniczenie wynikające z §19 pkt. 1). Brak symboli terenów zielonych na obszarze objętym strefą gazociągu pozwoli na lokalizację w tej strefie miejsc parkingowych po wcześniejszym uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej.	-	14Z, 15Z, 16Z, 17Z – tereny zieleni		X	Z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników gruntów znajdujących się w pasach technologicznych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz treści wniosków i opinii gestora sieci zaproponowane przeznaczenie jest optymalne. Jednocześnie takie zagospodarowanie stoi w zgodzie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
3.2			VI. Uwaga do zapisów w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej wymienionych w § 9 Wnioskujemy o: - zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Proponujemy powierzchnię 700,0m ² .	-	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 900 i 1000m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.
3.3			VII. Uwaga do zapisów w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej wymienionych w § 12 Wnioskujemy o: - zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Proponujemy: • dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnię 700,0m ² , • dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej powierzchnię 850,0m ² , • dla zabudowy usługowej powierzchnię 1000,0m ² .	-	MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.

WYKAZ UWAG DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Swarzędza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	28.07.2023	Robert Mazur	Zgłaszam uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko opracowanej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie”: - błąd w ustaleniach faktycznych w rozdziale 3.8 „Klimat akustyczny” w zakresie stwierdzenia, że projektowana inwestycja drogowa nie spowoduje przekroczenia norm akustycznych na terenach przyległych, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Wskazana inwestycja drogowa będzie częścią obwodnicy Swarzędza. W założeniu zostanie skierowany przez nią znaczny ruch samochodowy (m.in. samochodów ciężarowych z centrum magazynowego CLIP). Z uwagi na fakt, iż inwestycja drogowa przebiega przez tereny zabudowy jednorodzinnej, nie jest możliwe dotrzymanie norm dopuszczalnego poziomu emisji hałasu określonych w przywołanym akcie prawnym.	-	Uwaga dotyczy treści prognozy oddziaływania na środowisko		X	W par. 5 ust. 2 uchwały zawarto ustalenia w zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. ustalono, że dla terenów oznaczonych symbolami MN [przyp. należy dotrzymać normy hałasu] jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tym samym zapis ten obliuguje Inwestora, projektanta i wykonawcę drogi, aby zastosować takie materiały i środki ochronne, aby dotrzymać normatywnych poziomów hałasu. Jednocześnie informuję, że projekt planu przewiduje pas zieleni o szerokości od 10,0 do 16,0m między zabudową mieszkaniową jednorodziną, a drogą 1KDG. Ponadto wszelkie rozwiązania technologiczne niwelujące oddziaływanie akustyczne drogi 1KDG będą projektowane równoległe z projektem drogi 1KDG, w odrębnym postępowaniu projektowym i administracyjnym.

- II wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 października 2023 r. do 3 listopada 2023 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 17 listopada 2023 r.

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza – brak rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w tym zakresie.

- III wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 7 marca 2024 r. do 28 marca 2024 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 12 kwietnia 2024 r.

Brak uwag – brak rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w tym zakresie.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr IV/41/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 20 czerwca 2024 r.

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” - część B, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr IV/41/2024
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