

**UCHWAŁA NR VIII/97/2024
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część
obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki część II.A, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej planem.

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

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

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość obiektu budowlanego lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1 m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1 m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 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 i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **teren** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności przeznaczonych do celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m, 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 wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U,**
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN,**
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U,**
- d) zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U,**
- e) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U,**
- f) zabudowy usługowej lub parkingu, oznaczone symbolami: **1U/KDP, 2U/KDP,**
- g) zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczone symbolami: **1Uo, 2Uo,**
- h) zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **US,**
- i) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z;**

2) tereny komunikacji:

- a) dróg publicznych - klasy głównej, oznaczone symbolem: **KDG,**
- b) dróg publicznych - klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ,**
- c) dróg publicznych - klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL,**
- d) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD,**
- e) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs, 12KDxs,**
- f) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW,**
- g) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami: **1TK, 2TK, 3TK, 4TK.**

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 31 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji zabudowy względem gruntów leśnych oraz obszarów i terenów kolejowych,
- b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną,
- d) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,

- b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- c) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy i remontu,
- 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 i MN/U,
- f) lokalizację dojazdów i dojść.

§ 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 poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 32 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
 - a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U:
- a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem U:
- a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem Uo jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 6.

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

§ 7.

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

- 1) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, poprzez zachowanie: wysokości sytuowania gzymsów, kąta nachylenia połaci dachowych, elewacji frontowych i kompozycji elewacji budynku wraz z detalami architektonicznymi, z dopuszczeniem przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, poprzez zachowanie prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: Uo, US, Z, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDxs.

§ 9.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, albo usługowych, albo wielorodzinnych mieszkaniowo-usługowych,
- c) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- g) wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14 m,
- h) geometria dachu: dach stromy dwuspadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) balkonów,
- b) placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **3MW/U**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego lub usługowych,
- c) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
- g) geometria dachu: dowolna,
- h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego lub usługowego: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat,
 - c) balkonów,
 - d) placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

§ 11.

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**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,05,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla terenów 7MN, 9MN: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla terenu 11MN: dach płaski,
 - dla pozostałych terenów: geometria dachu dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji: 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, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,

- dla terenów 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN: 750 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- dla wszystkich terenów: 350 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,

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

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki,
- b) lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² na jednej działce budowlanej,
- c) lokalizację usług nieuciążliwych, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U:**

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,2,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
- i) geometria dachu: dowolna,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla terenów 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - dla terenu 7MN/U: 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U: 750 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - dla wszystkich terenów: 350 m² dla zabudowy bliźniaczej,

- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki,

b) lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² na jednej działce budowlanej.

§ 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 i magazynowej, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1 lit. b,

b) lokalizację zabudowy produkcyjnej i magazynowej wyłącznie w przypadku działalności związanej z produkcją i przetwórstwem spożywczym,

c) zakaz lokalizacji usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,35,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,

g) maksymalną wysokość zabudowy: do 15 m,

h) geometria dachu: dowolna,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1400 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6 i 7,

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) lokalizację urządzeń wodnych,

c) lokalizację placów manewrowych i montażowych,

d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 14.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1U**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy usługowej - stacja paliw,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - e) wysokość zabudowy: do 6 m,
 - f) geometria dachu: dach płaski,
 - g) 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,
 - h) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
 - b) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15.

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

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
 - c) lokalizację usług nieuciążliwych,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,2,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - g) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - h) geometria dachu: dowolna,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 16.

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

- 1) ustala się:

- a) tereny zabudowy usługowej lub parkingu,
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych,
 - c) lokalizację parkingu naziemnego zewnętrznego lub kubaturowego naziemnego,
 - d) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,2,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - h) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - i) geometria dachu: dowolna,
 - j) 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,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 17.

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

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy usługowej - usług oświaty,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla terenu 1Uo: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12 m,
 - dla terenu 2Uo: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - f) geometria dachu:
 - dla terenu 1Uo: dach płaski,
 - dla terenu 2Uo: dach stromy dwuspadowy lub płaski,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - g) 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,
 - h) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
- b) lokalizację łączników między budynkami,
- c) lokalizację placów zabaw oraz urządzeń sportu i rekreacji,
- d) usługi handlu detalicznego i inne związane z przeznaczeniem głównym.

§ 18.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - h) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 19.

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

- 1) ustala się:
 - a) tereny zieleni,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

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

- 1) teren dróg publicznych - klasy głównej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg publicznych - klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację skrzyżowania wielopoziomowego z linią kolejową (tunelu/wiaduktu), zbiornika retencyjnego, przepompowni ścieków oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg publicznych - klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) na terenie 1KDL lokalizację przepompowni ścieków,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

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

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

§ 24.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs, 12KDxs**:

1) ustala się:

- a) teren ciągów pieszo-jezdnych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenów 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

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

1) ustala się:

- a) teren dróg wewnętrznych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenów 4KDW i 5KDW, lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

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

1) ustala się:

- a) teren komunikacji kolejowej,
- b) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej,
- c) lokalizację budynków administracyjnych, technicznych i gospodarczych służących obsłudze kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni terenu,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 - maksymalna 0,4,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%,
- g) maksymalna wysokość:
 - budynków - do 10 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych - do 49 m,
- h) geometria dachu: dowolna,
- i) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6 i przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojeżdż i dojazdów,
- b) ramp przeładunkowych.

§ 27.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **4TK**:

1) ustala się:

- a) teren komunikacji kolejowej - dworzec kolejowy,
- b) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej,
- c) lokalizację budynków usługowych, administracyjnych, technicznych i gospodarczych związanych z obsługą podróży i kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni terenu,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 - maksymalna 1,2,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%,
- g) maksymalna wysokość: do 10 m,
- h) geometria dachu: dowolna,
- i) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6 i przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojeżdż i dojazdów,
- b) ramp przeładunkowych.

§ 28.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **2TK**:

1) ustala się:

- a) teren komunikacji kolejowej,
- b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej;

2) dopuszcza się:

- a) realizację skrzyżowania wielopoziomowego (tunel/wiadukt) z drogą publiczną 1KDZ i 2KDZ,
- b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.

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

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla 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 terenów zagrożonych ruchami masowymi, zgodnie z rysunkiem planu, użytkowanie tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla nieczynnych ujęć wód podziemnych, zlokalizowanych na terenach Uo i US, w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z ujęciami wody, likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U zgodnie z § 9 pkt 1 lit. i), § 10 pkt 1 lit. h),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z § 11 pkt 1 lit. j),
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 12 pkt 1 lit. j),
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem: P/U zgodnie z § 13 pkt 1 lit. i),
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem: U zgodnie z § 14 pkt 1 lit. g), § 15 pkt 1 lit. i),
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem: U/KDP zgodnie z § 16 pkt 1 lit. f),
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem: Uo zgodnie z § 17 pkt 1 lit. g),
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem: US zgodnie z § 18 pkt 1 lit. g);

2) minimalna szerokość frontu działki - 12 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

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

§ 31.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od 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) uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, którego zasięg jest pokazany na rysunku planu;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w granicach terenów zamkniętych, których zasięg jest pokazany na rysunku planu;
- 6) izolinie powierzchni ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami od lotniska Poznań/Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) izolinia powierzchni ograniczającej wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami do 165,6 m n.p.m,
 - b) izolinia powierzchni ograniczającej wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami do 160,6 m n.p.m;
- 7) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych , zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi publiczne:
 - a) KDG - klasy głównej,
 - b) KDZ - klasy zbiorczej,
 - c) KDL - klasy lokalnej,
 - d) KDD - klasy dojazdowej;
 - 2) ciągi pieszo-jezdne: KDxs;
 - 3) drogi wewnętrzne: KDW;
 - 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem § 32 ust. 1 pkt 7;
 - 7) obsługę komunikacyjną dla terenu 2P/U, poprzez teren 3MW/U istniejącym zjazdem na dotychczasowych zasadach;
 - 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
 - f) 10 miejsc postojowych na terenie US;
- 9) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 i 9 na wyznaczonych do tego celu miejscach w granicach terenu inwestycji, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 lit. c.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 33.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 34.

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

§ 35.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 36.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU GRUSZCZYN, KOBYLNICA, UZARZEWO I UZARZEWO KATARZYNKI - CZĘŚĆ II.A

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VIII/97/2024
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2024 ROKU

OZNACZENIA DO RYSUNKU

GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

WYMIAR
NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- P/U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ I MAGAZYNOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/KDP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PARKINGU
- Uo - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY
- US - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ- USŁUG SPORTU I REKREACJI
- Z - TERENY ZIELENI
- KDG - TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY GŁÓWNEJ
- KDZ - TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY ZBIORCZEJ
- KDL - TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDxs - CIĄG PIESZO-JEZDNY
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

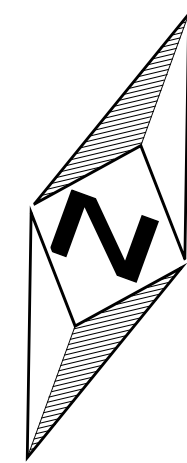
POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- TEREN ZAMKNIĘTY PKP
- STREFA SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU O SZEROKOŚCI 20,0M OD GRANICY OBSZARU I TERENU KOLEJOWEGO
- NAWIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15KV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD NAWIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15KV
- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- IZOLINIA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ WYSOKOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WRAZ Z UMIESZCZONYMI NA NICH URZĄDZENIAMI DO 165,6M N.P.M.
- IZOLINIA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ WYSOKOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WRAZ Z UMIESZCZONYMI NA NICH URZĄDZENIAMI DO 160,6M N.P.M.
- TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI
- NIECZYNNE UJĘCIE WODY

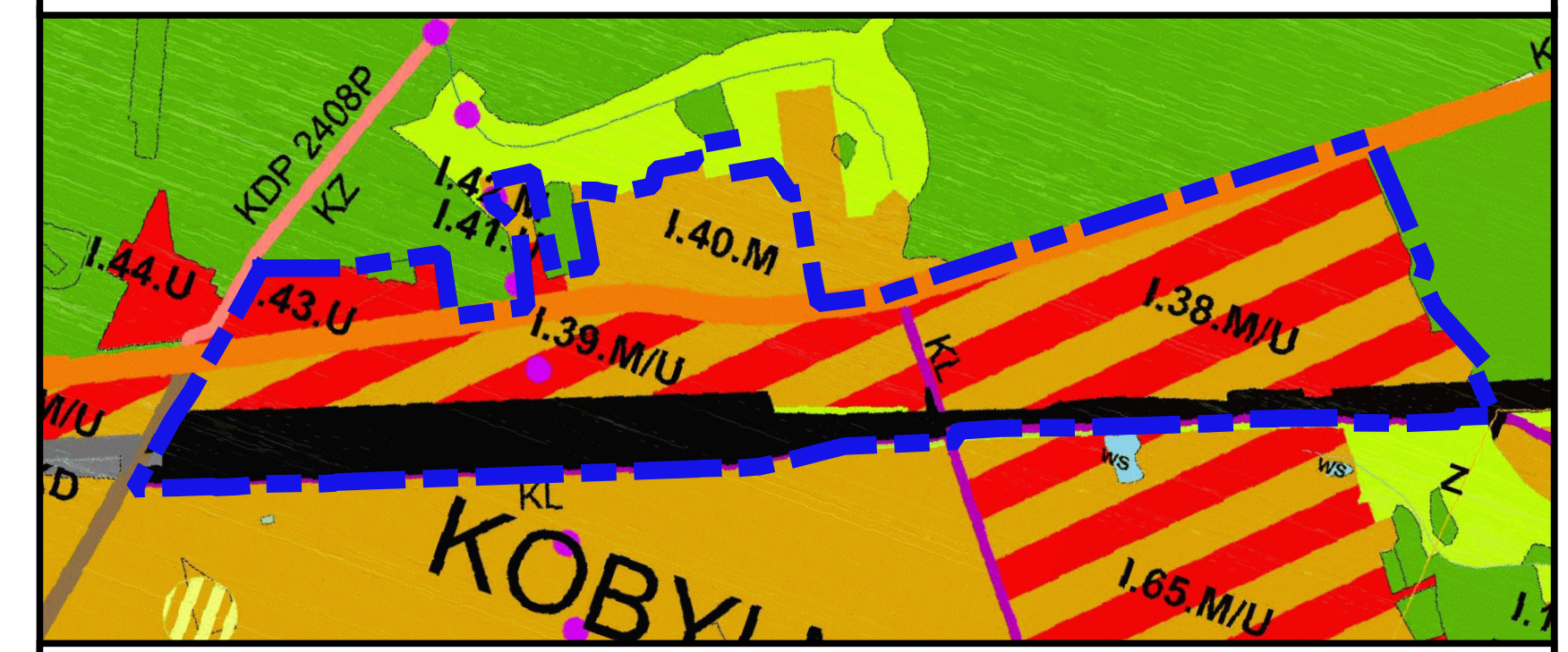
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- SKRAJNY TOR LINII KOLEJOWEJ
- STREFA SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU O SZEROKOŚCI 20,0M OD GRANICY OBSZARU I TERENU KOLEJOWEGO - POZA MPZP
- TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI - POZA MPZP

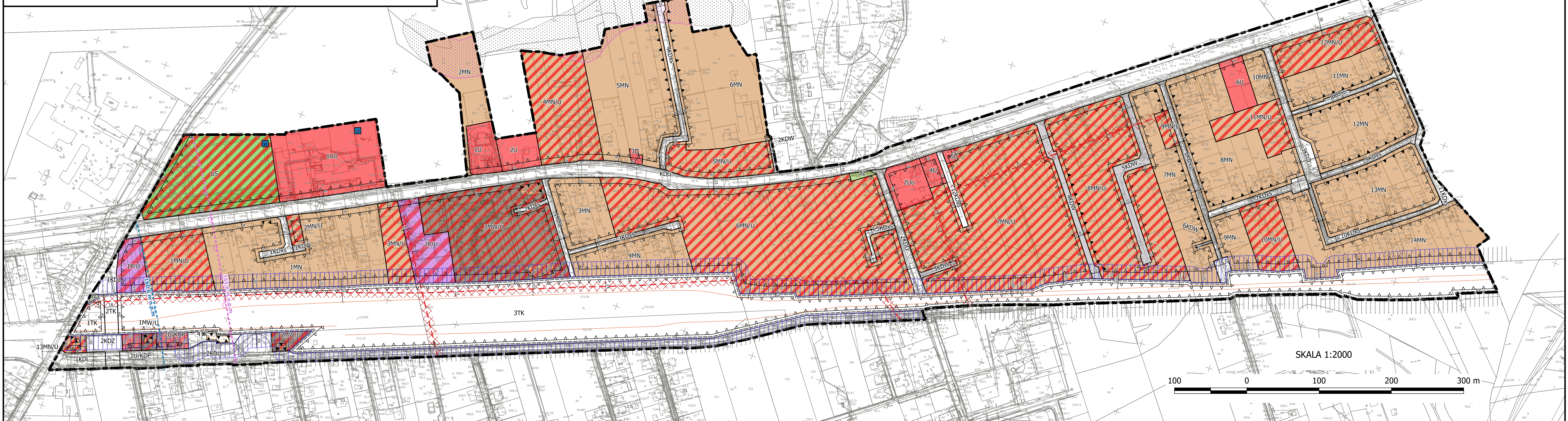
CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
- GZWP NR 143 "SUBZBIORNIK INOWROCŁAW-GNIEZNO"
- GZWP NR 144 "WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA"



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego gminy Swarzędz
(Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr XXXV/402/2021
z dnia 23 marca 2021 r.)
Skala 1:10000



- M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- STREFA ODDZIAŁYWANIA LOTNISKA - OGRANICZENIE W WYSOKOŚCI ZABUDOWY



SKALA 1:2000



ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A

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

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.03.2023 r. do 06.04.2023 r., uwagi można było składać do dnia 21.04.2024 r.

§ 2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 1 pismo, zawierające łącznie 4 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” - CZĘŚĆ A. Burmistrz Swarzędza rozstrzygnął o uwzględnieniu wszystkich uwag w całości.

§ 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 przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r., uwagi można było składać do dnia 28.07.2023 r.

§ 4. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 4 pisma, zawierające łącznie 8 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz Swarzędza rozstrzygnął o uwzględnieniu jednej uwagi. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

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 nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nie-uwzględniona	9
1.1	28.07.2023		W związku z konsultacjami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A proszę o uwzględnienie poniższych uwag dla obszaru 4MN/U: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: - dla zabudowy mieszkaniowej: 900m ²	-	4MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		X	Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
1.2.			- dla zabudowy usługowej: 1300m ²				X	Uwaga bezzasadna. Plan dla terenów MN/U nie rozróżnia wielkości nowowydzielonych działek budowlanych z uwagi na funkcję. Dla terenu 4MN/U ustalono 1000m ² .
1.3			2) dopuszcza się lokalizację dwóch budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m ²				X	Zgodnie z zapisem §9 pkt. 2 i zastosowaną alternatywą logiczną „lub” na każdej działce budowlanej można usytuować: jeden budynek pomocniczy, jedną wiatę lub jeden budynek

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
							pomocniczy i jedną wiatę (czyli dwa obiekty jednocześnie). Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m ² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.
2	17.07.2023		<p>Składam uwagę do projektów miejscowych planów zagospodarowania dla terenów obejmujących nieruchomości w miejscowościach Gruszczyn, Kobylnica i Gortatowo - w żadnej w wymienionych wyżej miejscowości proszę nie przeznaczać terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.</p> <p>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 Gruszczyn, jednakże kontekst powstania budynku wielorodzinnego datuje się na lata ściśle związane z rolnictwem i nie należy powielać realizacji zabudowy w tym kontekście).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dodatkowo, tereny wielorodzinne będą skutkowały zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego a sieć głównych ciągów komunikacyjnych nie jest planowana do rozbudowy.</p> <p>Składam uwagę dotyczącą całkowitej likwidacji terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują Gruszczyn, Kobylnicę i Gortatowo.</p> <p><i>*treść tej uwagi została powielona w wiadomości e-mail</i></p>	-	-	X	W przedmiotowym planie miejscowym nie wyznacza się nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną. Wszystkie tereny MW/U sankcjonują stan istniejący, w tym dla terenu 3MW/U - budynki zamieszkania zbiorowego.
3.1	19.06.2023		<p>Wnoszę o usunięcie:</p> <p>§ 7 punkt 1 "dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych (w tym rozbiórkowych) konserwatorskich,</p>	-	-	X	Uwaga odrzucona, ponieważ ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych jest z mocy ustawy obligatoryjne. Jednocześnie kwestionowany zapis zostanie skorygowany,

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
3.2			restauratorskich mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków;" Oraz § 31 punkt 4 (przyp. strefę szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości 20,0m od granicy obszaru i terenu kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu: a) w strefie roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie dotyczy robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej, b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru i terenu kolejowego wymaga uzgodnienia z zarządcą infrastruktury, c) usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym)				X	a projekt ponownie uzgodniony z właściwym Konserwatorem Zabytków. Uwaga odrzucona, ponieważ ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (tu: ograniczenia od terenu kolejowego) jest z mocy ustawy obligatoryjne. Jednocześnie kwestionowane zapisy zostaną skorygowane, a projekt ponownie uzgodniony z właściwym z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego.
4.1	20.07.2023		W związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgłaszam następujące uwagi: Proponowany zapis/oznaczenie w miejscowym planie: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej oraz bliźniaczej	119/1, 119/3, 119/4, obr. Kobylnica	8MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 5KDW - teren drogi wewnętrznej		X	W tej części Kobylnicy dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z inwentaryzacją terenową i wydanymi DWZ). Nie znaleziono przesłanek do intensyfikacji zabudowy i dopuszczenia zabudowy w formie bliźniaczej.

§ 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 przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.01.2024 r. do 15.02.2024 r., uwagi można było składać do dnia 29.02.2024 r.

§ 6. W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 3 pisma, zawierające łącznie 5 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz Swarzędza rozstrzygnął o uwzględnieniu trzech uwag. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nie-uwzględniona	9
1.1	26.02.2024		Wnoszę uwagę w zakresie: przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce o numerze ewidencyjnym 221/3 w Kobylnicy, gmina Swarzędz, poprzez zmianę odległości jej przebiegu z błędnie wyznaczonych 8 m na właściwe 4 m w sposób	221/3	13MN/U		X	Wyznaczona linia zabudowy jest zgodna z wytycznymi zawartymi w ustawie o drogach publicznych. Jednocześnie projekt planu został w tym kształcie uzgodniony z ZDP.

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 nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nie-uwzględniona	9
1.2			przedstawiony kolorem pomarańczowym na poniższym rysunku: Oraz w zakresie: szczególnych ustaleń zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych (tj. § 7 pkt 1 projektu mpzp) poprzez o usunięcie treści § 7 pkt 1 projektu mpzp, bowiem przez powielenie przepisów prawa powszechnie obowiązującego przepis ten narusza ramy regulacyjne i zasady techniki prawodawczej, a ponadto przepis ten jest niejednoznaczny.				X	

§ 7. 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 przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.07.2024 r. do 08.08.2024 r., uwagi można było składać do dnia 23.08.2024 r.

§ 8. W trakcie czwartego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 1 pismo, zawierające łącznie 2 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz Swarzędza rozstrzygnął o uwzględnieniu jednej uwagi. Uwzględniona uwaga dotyczyła aktualizacji rysunku i tekstu planu w zakresie obiektu wykreślonego z ewidencji zabytków.

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 nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nie-uwzględniona	9
1.1	22.07.2024		Uwaga dotyczy zmian linii zabudowy wyznaczonych na dz. 221/3, m.in. od strony drogi powiatowej. <i>*uwaga zawiera uzasadnienie</i>	221/3	13MN/U		X	Wyznaczona linia zabudowy jest zgodna z wytycznymi zawartymi w ustawie o drogach publicznych. Jednocześnie projekt planu został w tym kształcie uzgodniony z ZDP.

§ 9. Na skutek uwzględnienia uwagi z ostatniego wyłożenia do publicznego wglądu, skorygowano projekt planu i wystąpiono do właściwego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia wprowadzonych zmian. Projekt został uzgodniony i skierowany do uchwalenia. Nie występowały inne zmiany w projekcie wymagające ponowienia wyłożenia do publicznego wglądu.

§ 10. 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.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), 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 VIII/97/2024
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 29 października 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 2024 r. poz. 1130)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Kobylnica, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 61 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od południa ul. Dworcowa i teren PKP, od zachodu ul. Swarzędzka i Dąbrówki, od północy częściowo granica obrębu Wierzenica i grunty leśne, a od wschodu ostatnie zabudowania wzdłuż ul. Leśnej. Obszar opracowania jest w znacznej mierze zurbanizowany i zagospodarowany. Osią komunikacyjną jest droga wojewódzka nr 194 - ul. Poznańska. Na zabudowę tej części Kobylnicy składają się przede wszystkim budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki usługowe. Z uwagi na przebieg drogi wojewódzkiej nr 194 (ul. Poznańska) oraz linii kolejowej nr 353 występują również budynki i obiekty związane z zabudową przemysłową, produkcyjną i magazynową. Koncentracja nowej zabudowy mieszkaniowej znajduje się we wschodniej części Kobylnicy, w kwartałach ulic: Wiatrakowej, Poprzecznej, Krańcowej, Brzozowej, Sosnowej i Leśnej. Wzdłuż ul. Poznańskiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne - szczególnie w drugiej linii zabudowy. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe i nie przekraczają wysokości 9 m. Pojedynczo występują dachy wielospadowe - najczęściej w nowym budownictwie, Przy ul. Dworcowej znajdują się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (byłe budynki pracownicze PKP). Są to budynki trzykondygnacyjne z dachem spadzistym o wysokości nie przekraczającej 14 m. Do ważniejszych budynków o funkcji usługowej, mających wpływ na odbiór przestrzeni są: Szkoła Podstawowa, kompleks budynków Domu Dziecka, przedszkole, stacja paliw, budynki związane z obsługą PKP i liczne mniejsze obiekty handlowo-usługowe - najczęściej lokalizowane wzdłuż ul. Poznańskiej. Budynki usługowe, to budynki do 3 kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim lub spadzistym o wysokości do 15 m. Na funkcję produkcyjną i magazynową składają się budynki piekarni oraz składy opału i drewna.

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

3. W trakcie procedury planistycznej, podzielono pierwotny obszar opracowania na części. Podział opracowania na części nastąpił z uwagi na złożoność ustaleń planu, a także wyodrębnienie fragmentów planu z najmniejszą liczbą złożonych uwag, celem przyspieszenia prac projektowych dla pozostałych obszarów.

4. Oznaczenia użyte w planie, tj. „tereny zagrożone ruchami masowymi - poza mpzp” oraz „strefa szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości 20 m od granicy obszaru i terenu kolejowego - poza mpzp” są oznaczeniami informacyjnymi i nie stanowią ustaleń niniejszego planu. Oznaczenie: „Tereny zagrożone ruchami masowymi - poza mpzp” mają swoje odzwierciedlenie w sąsiednim obowiązującym MPZP, podjętym uchwałą nr IV/95/2019 z dnia 05.02.2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni i lasów w Kobylnicy. Natomiast „strefa szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości 20 m od granicy obszaru i terenu kolejowego - poza mpzp” znajduje się w granicach uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP obejmującego część obrębów Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - części II.B i II.C i to w granicach sąsiednich uchwalanych planów będzie stanowiła ustalenie.

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

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

7. Do planu zostały sporządzone:

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

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A”.

8. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

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

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 27.04.2017 r. oraz 25.05.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19.05.2017 r. oraz 19.06.2017 r..

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 24.02.2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 09.03.2023 r. do 06.04.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 23.01.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 21.04.2023 r. W ustawowym terminie wpłynęło 1 pismo, zawierające łącznie 4 uwagi. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione. Na skutek uwzględnionych uwag, wprowadzono korekty do projektu i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie;

c) ponownie ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 18.05.2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 20.06.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28.07.2023 r. W ustawowym terminie wpłynęły 4 pisma, zawierające łącznie 8 uwag. Jedną uwagę uwzględniono. Pozostałe uwagi zostały nieuwzględnione. Na skutek uwzględnionych uwag, wprowadzono korekty do projektu i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie;

d) ponownie ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 16.01.2024 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 25.01.2024 r. do 15.02.2024 r. dyskusji publicznej w dniu 09.02.2024 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 29.02.2024 r. W ustawowym terminie wpłynęły 3 pisma, zawierające łącznie 5 uwag. Trzy uwagi uwzględniono w całości. Pozostałe uwagi zostały nieuwzględnione. Na skutek uwzględnionych uwag, wprowadzono korekty do projektu i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie;

e) ponownie ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 24.06.2024 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 04.07.2024 r. do 08.08.2024 r. dyskusji publicznej w dniu 07.08.2024 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 23.08.2024 r. W ustawowym terminie wpłynęło 1 pismo, zawierające łącznie 2 uwagi. Jedną uwagę Burmistrz uwzględnił, natomiast drugą odrzucił w całości. Uwzględniona uwaga dotyczyła aktualizacji rysunku i tekstu planu w zakresie obiektu wykreślonego z ewidencji zabytków.

10. Na skutek uwzględnienia uwagi z ostatniego wyłożenia do publicznego wglądu, skorygowano projekt planu i wystąpiono do właściwego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia wprowadzonych zmian. Projekt został uzgodniony i skierowany do uchwalenia. Nie występowały inne zmiany w projekcie wymagające ponowienia wyłożenia do publicznego wglądu.

11. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zebrano wnioski od instytucji i osób fizycznych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalono nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych (w tym rozbiórkowych) konserwatorskich, restauratorskich mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków, a dla stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu i nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie

zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A, podjęto w celu uporządkowania zabudowy pomiędzy drogą wojewódzką nr 194, a linią kolejową nr 353, a także ustalenie pozostałych zasad zagospodarowania terenów umożliwiających realizację nowych inwestycji, zgodnych ze wskazaniem polityki przestrzennej obowiązującego studium.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną: drogę wojewódzką nr 194 oraz linię kolejową. W granicach opracowania znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A ma dostępność transportu zbiorowego.

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

13. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.06.2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

15. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

16. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

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