

**UCHWAŁA NR XII/135/2025
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 28 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”

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), art. 20 ust. 1 oraz 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”, zwany dalej planem, stwierdzając że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011 r. ze zmianami.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”, opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne planu.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje można realizować łącznie;
- 2) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym spadku 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed linię zabudowy;

- a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów,
 - b) balkonów, zadaszeń i wykuszy na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 50% długości elewacji, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed tę linię:
- a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) okapów, gzymsów, balkonów na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 7) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenie terenu umożliwiające naturalny przepływ powietrza, w którym łączna powierzchnia prześwitów i otworów winna wynosić co najmniej 50% górnej części powierzchni ogrodzenia, a cokół, stanowiący część pełną ogrodzenia, nie może być wyższy niż 0,8 m;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 10) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami, tablice turystyczne lub przyrodnicze;
- 11) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 12) wiacie - należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia, zadaszenia, podpartą słupami z możliwością obudowy lekkimi ścianami z nie więcej niż trzech stron.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem IT;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDz, KDd;
- 6) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDx;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 8) teren zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy dla:
 - istniejących budynków odsuniętych w głąb działki budowlanej od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych odsuniętych w głąb działki budowlanej na odległość nie mniejszą niż 18 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - budynków gospodarczo-garażowych,
 - wiat,
 - b) dla budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) zachowanie i przebudowę, w tym budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) rozbudowę i nadbudowę przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu,
 - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków wykonanych z blachy i prefabrykatów betonowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m², z wyłączeniem obiektów handlowych na terenach:
 - 1U, dla których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1200 m²,
 - 2U, dla których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 500 m²;
- 4) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu niż określone w przepisach szczegółowych w Rozdziale 2.

§ 5.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” i częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” w zakresie ochrony stanu i jakości wód;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz z wyłączeniem inwestycji zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu na terenach o symbolach:

- MN i MN/U - w zakresie zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - U i MN/U - w zakresie: zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, centrów handlowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, parków rozrywki wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, ośrodków wypoczynkowych lub hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów realizowanych na potrzeby wyżej wymienionych przedsięwzięć na terenach MN/U i U,
 - ZL - w zakresie zalesienia lub gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - KDz, KDd, KDW - w zakresie dróg o nawierzchni twardej i długości ponad 1 km,
- b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia w obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleb prowadzenie rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 1U - w przypadku lokalizacji:
 - obiektów zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - obiektów oświatowych - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej - jak dla terenów domów opieki społecznej;
 - 8) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych;
 - 9) na terenie ZL, do czasu zalesienia gruntu, gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych, w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską archeologicznego dziedzictwa kulturowego dla zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, położonego w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej na terenach: 10MN, 2U, 6ZP, w której nakazuje się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) tablic informacyjnych o programach dofinansowania inwestycji o powierzchni do 6 m²,
 - c) na terenach publicznych dróg i ciągów pieszo-rowerowych oraz na terenach zieleni urządzonej oraz na ich ogrodzeniach:
 - tablic i gablot informacyjnych o powierzchni do 2 m²,
 - słupów ogłoszeniowych o powierzchni ekspozycji do 6 m², średnicy do 1 m i wysokości do 2,5 m;
- 2) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - b) na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. c,
 - c) na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku, z wyłączeniem szyldów na budynkach usługowych,
 - d) na budowlach związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - e) na ogrodzeniach, z wyłączeniem terenów sportowych oraz szyldów w postaci płaskiej tablicy, nie wystającej poza ogrodzenie,
 - f) przesłaniających lub wyklejających otwory okienne i drzwi,
 - g) zakłócających kompozycję elewacji,
 - h) niepołączonych trwale z gruntem;
- 3) w przypadku sytuowania wielu tablic i urządzeń reklamowych lub szyldów na elewacji budynku, nakaz wykonania ich w tym samym kształcie, grupowania w jednym miejscu oraz umieszczania w równym szeregu w pionie lub w poziomie;
- 4) nakaz sytuowania zewnętrznej krawędzi wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych z zachowaniem odległości:
 - a) nie mniejszej niż 10 m od osi jezdni oraz nie mniejszej niż wynika z przepisów odrębnych,
 - b) nie mniejszej niż 10 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,

- c) nie mniejszej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi wolnostojącej tablicy lub urządzenia reklamowego;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń:
- a) od strony dróg i placów - pełnych, z prefabrykowanych betonowych przęseł, żelbetowych oraz z blachy,
 - b) innych niż ażurowe,
 - c) wyższych niż 2 m;
- 6) zakazy określone w pkt 5 nie dotyczą ogrodzenia boisk sportowych, placów budowy lub innych ogrodzeń wymagających spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 2.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym 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, nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w granicach opracowania planu.

§ 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz:
 - a) minimalną powierzchnię działek:
 - 800 m² na terenach: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U,
 - 1000 m² na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,
 - 1200 m² na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 1U,
 - 2000 m² na terenie: 2U,
 - b) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla dojazdów i dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m, z dopuszczeniem mniejszej szerokości frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego, lub wydzielonych dla urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 80° - 100°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach 2U i 5ZP do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV na podziemną przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zachowanie pasa technologicznego o szerokości 11 m od osi linii 110 kV na stronę;
- 2) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4kV na terenach: 1U, 1MN, 1MN/U, 4MN/U, 1ZP, 2ZP, 2KDz, 1KDx;
- 3) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji na terenach MN/U i U obiektów usługowych w zakresie:
 - a) stolarni, z wyłączeniem terenu 2U,
 - b) hurtowni, z wyłączeniem terenów 2U,
 - c) wolnostojących magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 200 m², z wyłączeniem terenu 2U i magazynów wbudowanych w budynki usługowe na pozostałych terenach,
 - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - e) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - f) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - g) transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym, z wyłączeniem terenu 2U,
 - h) garaży na pojazdy ciężarowe, z wyłączeniem terenu 2U,
 - i) stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - j) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
 - k) myjni samochodowych, z wyłączeniem terenu 2U,
 - l) krematoriów;
- 6) nakaz zachowania odległości budynków od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następujące klasy dróg publicznych o symbolach:
 - a) KDz - drogi klasy zbiorczej,
 - b) KDd - droga klasy dojazdowej;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 3) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności na terenach ZP;
- 5) dla obsługi komunikacyjnej terenów o symbolach: 1U, 1MN, 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 8MN/U i 9MN/U, położonych przy drodze powiatowej nr 2410P (ul. Średzka) o symbolu 2KDz:
 - a) dopuszczenie zachowania istniejących zjazdów na drogę powiatową,
 - b) dla nowych inwestycji lokalizowanych przy drogach publicznych różnych klas dopuszczenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie od drogi niższej klasy,
 - c) dla nowych inwestycji lokalizowanych przy drodze powiatowej i drodze wewnętrznej dopuszczenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie od strony drogi wewnętrznej;
- 6) dopuszczenie włączenia drogi wewnętrznej 2KDW do drogi powiatowej 2KDz na skrzyżowaniu z ul. Czarnoleską.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe;
- 2) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 20% miejsc parkingowych dla samochodów, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla rowerów, z wyłączeniem miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach, wiatkach i parkingach podziemnych;
- 4) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz podłączenie do niej terenów;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, montażu i rozbiórki infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 4) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie odległości między urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.

3. Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach.

4. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę sieci.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem lokalizacji nowych przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 70 m²;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych nakazuje się podczyszczanie ścieków na terenie zakładu;
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Ustala się zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie: lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości oraz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych.

7. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.

8. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem: instalacji wolnostojących o mocy zainstalowanej równej lub większej niż 500 kW, elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy jako sieci podziemne, kablowe oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
- 3) lokalizację stacji transformatorowych na terenach 1 IT i 2 IT, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych wolnostojących na pozostałych terenach;
- 4) dla lokalizacji stacji kontenerowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) dach płaski;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią.

§ 14.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 16.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany,
 - c) nie więcej niż 2 szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na elewacji budynku albo na ogrodzeniu,
 - d) kondygnacji podziemnej,
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,8;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, a dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b);
- 8) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej ul. Olszynowej (częściowo poza planem), z drogi **KDd** oraz z ul. Średzkiej o symbolu **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5.

§ 17.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany,
 - c) nie więcej niż 2 szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na elewacji budynku albo na ogrodzeniu,
 - d) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,8;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, a dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b);
- 8) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **4MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **1KDW, 2KDW i 3KDW**,
 - b) **5MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**,
 - c) **6MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW**,
 - d) **7MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **2KDW, 4KDW, 5KDW i 7KDW**,
 - e) **8MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **1KDW, 2KDW, 7KDW i 9KDW**,
 - f) **9MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **1KDW, 2KDW, 9KDW i 10KDW**,
 - g) **10MN** - z drogi publicznej poza planem - ul. Azaliowej,
 - h) **11MN** - z dróg publicznych poza planem - ul. Świerkowej i ul. Azaliowej.

§ 18.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany,
 - c) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
 - d) kondygnacji podziemnej;
- 2) dopuszczenie wydzielenia w budynku mieszkalno-usługowym nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego oraz 1 lokalu usługowego o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie większej niż 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 1,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiaty do 4 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, a dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:
 - a) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** - nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** - nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **1MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5,
 - b) **2MN/U** - z drogi **KDd** oraz z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5,
 - c) **3MN/U** - z drogi **2KDz** poprzez drogę **2KDW**,
 - d) **4MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5, w tym poprzez drogę **2KDW**,
 - e) **5MN/U** i **8MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5., w tym poprzez drogi: **2KDW, 6KDW** i **8KDW**,

- f) **6MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5, w tym poprzez drogi: **2KDW**, **7KDW**, **1KDW** i **9KDW**,
- g) **7MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5, w tym poprzez drogi: **2KDW**, **9KDW** i **1KDW**,
- h) **9MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5, w tym poprzez drogi **2KDW** i **10KDW**.

§ 19.

Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **1U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
 - c) jednego urządzenia reklamowego w formie słupa o wysokości 7 m,
 - d) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m i 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) wiaty - do 4 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dla budynków parterowych o wysokości do 6 m dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b);
- 9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej ul. Olszynowej (poza planem).

§ 20.

Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
 - c) kondygnacji podziemnej;

- 2) zakaz lokalizacji obiektów usługowych w zakresie oświaty, domów pomocy społecznej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 1,5;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - b) wiaty - do 4 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b);
- 9) obsługę komunikacyjną terenu - z ul. Świerkowej (poza planem), w tym poprzez drogę **11KDW**.

§ 21.

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) ekranów akustycznych,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń i stanowisk postojowych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 22.

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **5ZP, 6ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych lub rowerowych,
 - c) infrastruktury technicznej;

- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń i stanowisk postojowych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 23.

Na terenie zalesień, oznaczonym symbolem **ZL**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie:
 - a) cieków Michałówka, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - b) użytkowania rolniczego z dopuszczeniem zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zalesienie gruntu rolnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urzędów turystycznych,
 - c) wyłącznie infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - d) urzędów wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 24.

Na terenach dróg publicznych klasy zbiorczej lub dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDz, 2KDz, 3KDz, KDd** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na drodze **KDd** dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) stanowisk postojowych wyłącznie na drodze **KDd**.

§ 25.

Na terenach publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: **1KDx, 2KDx, 3KDx** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: **6KDW, 10KDW, 11KDW**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1 IT, 2 IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m;
- 3) dachy dowolne;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **1 IT** - z ul. Olszynowej (częściowo poza planem),
 - b) **2 IT** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **2KDW** i **7KDW**.

§ 28.

Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **3 IT, 4 IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury drogowej,
 - b) zieleni przydrożnej;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 29.

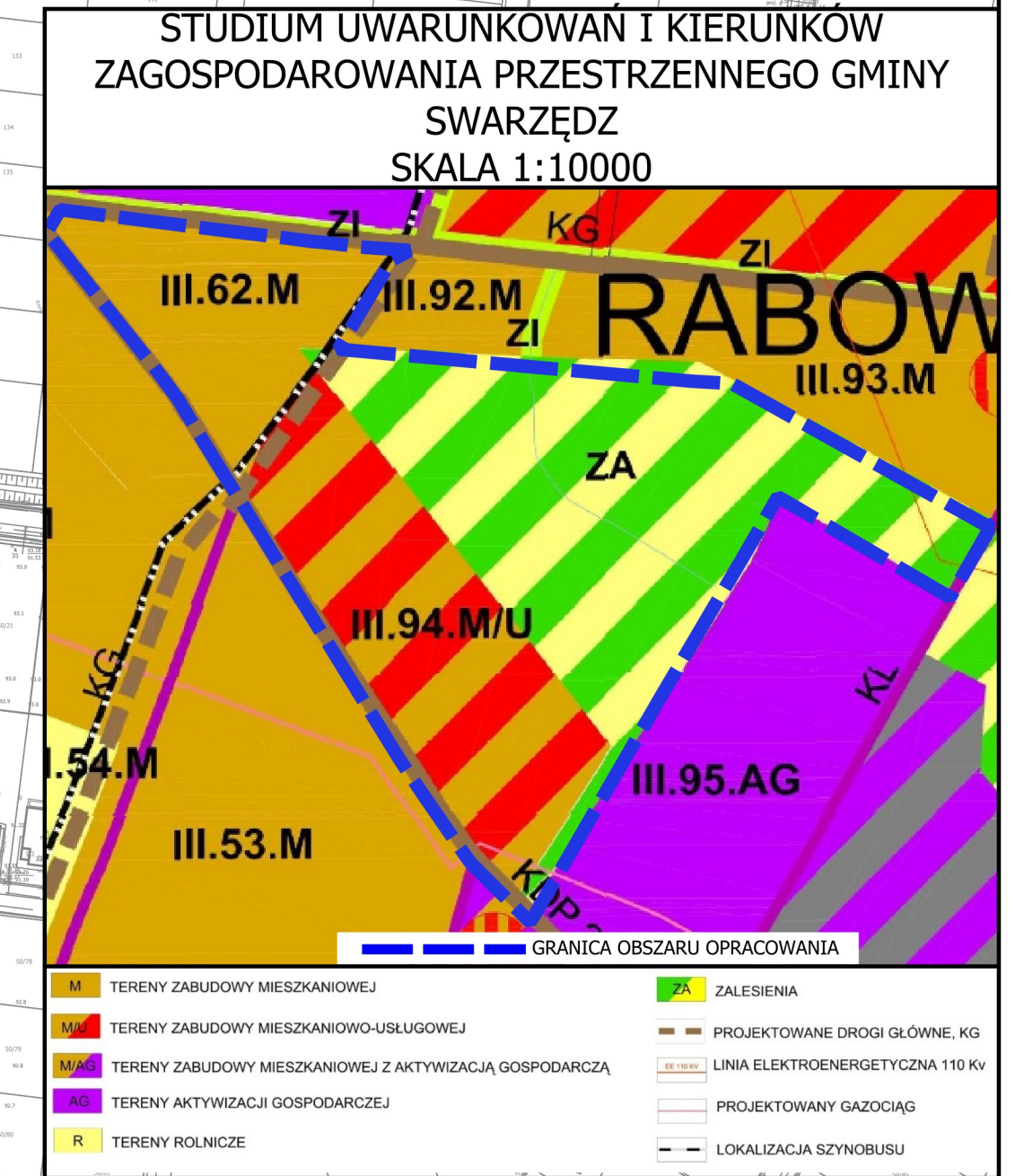
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 30.

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "REJON ULIC SADOWNICZEJ I ŚREDZKIEJ W RABOWICACH"

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/135/2025 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU Z DNIA 28 STYCZNIA 2025 R.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ., Z DNIA



LEGENDA:

Granica obszaru objętego planem miejscowym

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Obowiązujące linie zabudowy

MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej

U Tereny zabudowy usługowej

IT Tereny infrastruktury technicznej

KDz Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej

KDd Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

KDW Tereny dróg wewnętrznych

KDx Tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych

ZL Teren zalesień

ZP Tereny zieleni urządzonej

110kV Przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej

Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej

Archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej

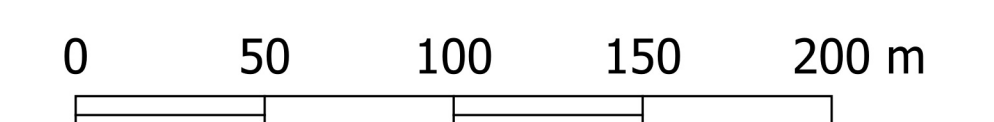
Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"

Strefa zieleni izolacyjnej

wymiary

*Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 "Subzbiornik Inowrocław-Gniezno" oraz częściowo w GZWP nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"

SKALA 1:2000



Załącznik Nr 2 do uchwały XII/135/2025

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 28 stycznia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”

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 nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Projekt planu został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.03.2023 r. do 06.04.2023 r., a uwagi można było składać do dnia 21.04.2023 r.
2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęło dziewiętnaście pism z uwagami. Burmistrz postanowił uwzględnić trzy uwagi. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w całości lub w części.
3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	13.03.23		Witam, jestem właścicielem działki 43/46 pod adresem ul. Olszynowa 103/2 w Rabowicach i w nowym MPZP działka sąsiadująca z moją została przemianowana na działkę usługową 1U (dotyczy działek 43/43, 43/44,	43/43, 43/44, 43/45	1U teren zabudowy usługowej	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona, wprowadzono na terenie 1U pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo

			<p>43/45) jest obawa, że zostanie tu wybudowany lokal dla mnie uciążliwy co spowoduje spadek wartości mojego lokalu.</p> <p>Posiadam dom parterowy i wybudowanie piętrowego obiektu usługowego mocno zakłóci jakość życia (np. ograniczenie światła), co gorsza na działce usługowej może zostać wybudowana myjnia samochodowa co stworzy hałas i duże natężenie ruchu samochodowego w granicach mojej działki.</p> <p>Kupując działkę i budując dom w 2021 roku w MPZP sąsiednie działki była działkami oznaczonymi jako MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) obawiam się, że wstanie tu wybudowane np. przedszkole z placem zabaw itp.</p> <p>Nie stanowi dla mnie większego problemu, że będę sąsiedował z obiektem usługowym, ale pod warunkiem, że nie będzie to obiekt usługowo „ciążliwy”</p> <p>Czy jest możliwość uzupełnienie MPZP z informacją, żeby działka 43/46 została „osłonięta” od budynku usługowego pasem zieleni o min. szerokości np. 10 metrów.</p> <p>Proszę doprecyzować jakie dokładnie lokale mogą zostać wybudowane na działkach 1U?</p>					<p>wprowadzono się zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U.</p> <p>Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p>
2	16.03.23		<p>Chcielibyśmy się wypowiedzieć w sprawie miejscowego planu zagospodarowania, że nam to nie na rękę, żeby w miejscu sąsiadujących działek powstały działki usługowe.</p> <p>W momencie zakupu domu był już ustanowiony plan zagospodarowania jako tereny mieszkalne i nie wyrażamy zgody na zamieszczone zmiany działek z terenów mieszkaniowych na działki usługowe na których może być myjnia samochodowa albo przedszkola.</p> <p>Kupując dom nie liczyłem się z tym, że pod domem będę mieć myjnię która wiąże się z dużym hałasem, większym ruchem samochodów nawet w sobotę i niedzielę, gdzie cały czas będą kolejki do myjni. Będę wdychać przebywając na własnym ogrodzie całą chemię, która będzie używana na myjni bezdotykowej? Podobnie z przedszkolem i ciągłym hałasem. Jak kupowałem dom miały być działki mieszkalne i nie rozumiem, dlaczego następuje zmiana na działki usługowe, skoro od początku miały być tereny mieszkaniowe. Wiem, że po drugiej stronie ulicy były działki usługowe i zdawaliśmy sobie z tego sprawę i się na to zgodziliśmy, ale nie na to, żeby mieszkać między firmami... Dlatego też zdecydowałem się na zakup, ponieważ wiedziałem, że będzie to spokojna okolica. Nikt wcześniej nie konsultował z nami takich zmian.</p>	43/43, 43/44, 43/45	1U teren zabudowy usługowej	X	X	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, wprowadzono na terenie 1U pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U. Nie wprowadza się zmiany w zakresie zakazu lokalizacji przedszkola.</p> <p>Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p>

			Równie dobrze może powstać złomowisko albo przechowalnia kontenerów. Moim zdaniem powinno się zapytać wcześniej mieszkańców co sądzą i przygotować plan dopiero po konsultacjach tak żeby na życzenie 1 osoby, która chce coś zmienić nie musieli tracić a ty, wszyscy pozostali mieszkańcy. Nie rozumiem po co był poprzedni plan. Przecież też był konsultowany i nikt nie wnosił sprzeciwów więc po co w ogóle następuje zmiana? Na życzenie każdy od tak może zmienić plan zagospodarowania? właściciel gruntów przecież doskonale wiedział, że ma działki mieszkaniowe a nie usługowe... nie wszystko można zrobić za pieniądze. Liczą się też ludzie.					
3	16.03.23		<p>Jako współwłaściciel działki o numerze 43/46 proszę o uwzględnienie mojego stanowiska w sprawie miejscowego planu zagospodarowania.</p> <p>Kupiłem dom 2 lata temu w okolicy, w której zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie mojej działki nie miała być prowadzona żadna działalność usługowa.</p> <p>Proszę o wprowadzenie zmian w zakresie miejscowego planu zagospodarowania w zakresie działek o numerach 43/44, 43/45. Zgodnie z przesłanym projektem zmiany planu zagospodarowania działki te oznaczone symbolem 1U mają przeznaczenie na działalność usługową w ramach której nie jest wyłączone prowadzenie myjni samochodowej lub domów oświaty, pomocy czy przedszkoli.</p> <p>Usytuowanie na jednej z tych 2 działek np. myjni samochodowej było by ewenementem na rynku lokalnym. W okolicy jak i w Swarzędzu czy Zalasewie nie istnieje myjnia samochodowa znajdująca się tuż obok zamieszkałej działki z domem jednorodzinnym. Pozostawienie statusu działek bez zmian oznacza, że myjnia może powstać tuż obok moich okien na co wyrażam swój wyraźny sprzeciw. Po pierwsze spowoduje to degradację lokalnego terenu, ponieważ teren taki należy w całości utwardzić co będzie przyczyną problemów z retencją wody. Zgodnie z oznaczeniem gleb ziemia na tym obszarze jest gliniasta co oznacza niską przepuszczalność wody a tym samym przy intensywnym opadzie deszczu może powodować, że woda będzie się przelewała na sąsiadujące działki.</p> <p>Druga sprawa to środki chemiczne stosowane na myjni. Brak jakiegokolwiek zadrzewienia okolicy powoduje, że jest narażona na silne wiatry które środki chemiczne używane w myjni będą rozpylać po całej okolicy powodując, że będą osadzać się na roślinach oraz wraz z powietrzem przedostawać się oknami do domów.</p>			X	X	Uwaga częściowo uwzględniona, wprowadzono na terenie 1U pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U. Nie wprowadza się zmiany w zakresie zakazu lokalizacji przedszkola. Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.

			<p>Oznacza to nieużyteczność przydomowego warzywnika oraz drzew i krzewów owocowych.</p> <p>Kolejna uciążliwość to hałas wygenerowany po pierwsze przez znacząco zwiększony ruch samochodowy, po drugie przez wypuszczanie całej wody pod wysokim ciśnieniem. Jeżeli woda będzie pobierana ze studni głębinowej to oznacza to kolejną degradację terenu poprzez osuszanie gruntów co będzie miało wpływ na lokalne środowisko (myjnia zużywa znacznie więcej wody niż przeciętne gospodarstwo domowe). Właściciel nieruchomości wyraźnie mówi o planie stworzenia myjni bezdotykowej które będzie generowała wszystkie w/w trudności.</p> <p>Nabyłem nieruchomość z myślą o spokojnej zielonej okolicy, w której będę mógł wypocząć po całym dniu pracy. Myjnia samochodowa która zostaje w projekcie dopuszczona dyskwalifikuje mnie z takiej możliwości. Podobnie możliwość tworzenia Budynków użyteczności publicznej jak przedszkole.</p> <p>Proszę zadać sobie pytanie czy Pan/Pani mając dom chcieli by mieć tuż za oknem myjnię samochodową lub przedszkole? Oznacza to po prostu notoryczny hałas, który będzie wiecznie zakłócać mir domowy.</p> <p>Rozumiem potrzebę zagospodarowania okolicy w celu jej rozwoju jednak uważam, że taki plan powinien być ustanowiony dla działek 43/66-43/69 gdzie w okolicy nie ma żadnych zabudowań a osoba decydująca się nabyć nową nieruchomość będzie w stanie przed jej zakupem zbadać okoliczny plan zagospodarowania i świadomie podjąć decyzję o zakupie. Uważam, że uchwalanie planu w obecnym kształcie, nieuwzględniająca stanowiska mieszkańców bezpośredniej okolicy jest co najmniej nie na miejscu i liczę, że nastąpi zmiana w tym zakresie ze względu na dobro osób, które już mieszkają.</p> <p>Myjnia dodatkowo obniży wartość nieruchomości (kto chciałby kupić dom, gdzie za płotem jest myjnia samochodowa?) a więc będzie się to wiązało z realną utratą pieniędzy na które człowiek musiał pracować przez całe życie i będzie spłacać w kredycie przez najbliższe 25 lat. Utrata wartości nie jest w stanie być zrekompensowana ze względu na trudność w zbyciu takiej nieruchomości.</p> <p>Mając na uwadze moje stanowisko Proszę o uwzględnienie moich postulatów i zmianę planu zagospodarowania dla działek 43/44, 43/45 poprzez wyłączenie możliwości prowadzenia działalności usługowej — myjnia samochodowa oraz wyłączenie możliwości prowadzenia działalności takiej jak szkoła, przedszkola lub domy pomocy społecznej.</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

4	21.03.23		<p>W nawiązaniu do dzisiejszej dyskusji wnoszę o przywrócenie MPZP dla terenów 1U, 1MN/U oraz dla terenów 2MN/U zgodnie z poprzednim MPZP z 2013r. Właściciel deklaruje powstanie dużego sklepu, do którego wielokrotnie także w nocy będą dostarczane dostawy, które będą powodować uciążliwości i hałas co uniemożliwi odpoczynek. Przykładem jest sklep Żabka na końcu ulicy Olszynowej, gdzie sąsiedzi mocno się skarżą do Pani Sołtys o rzucane butelki na śmieci w pobliskich ogródkach. Sprzedający działki właściciel każdemu kupującemu wprost mówił, że będzie tu osiedle domów jednorodzinnych wielokrotnie akcentując to jako atut tych terenów i dzięki temu duża część mieszkańców zdecydowała się na zakup. Nie rozumiem tłumaczenia Pana (...) o braku chętnych na zakup działek budowlanych blisko ulicy Średzkiej. Wzdłuż ul. Średzkiej wszystkie działki są zabudowane i wiele w trakcie budowy. Obecnie czujemy się trochę oszukani. Kupiliśmy domy za całe nasze oszczędności z myślą o spokojnej okolicy, gdzie będzie można odpocząć po pracy. Zamieszkuje działkę 43/46, która sąsiaduje z działkami 1U i stanowczo nie wyrażam zgody na przemianowanie tych terenów na działki usługowe.</p> <p>Witam, jestem właścicielem działki 43/46 pod adresem ul. Olszynowa 103/2 w Rabowicach i w nowym MPZP działka sąsiadująca z moją została przemianowana na działkę usługową 1U (dotyczy działek 43/43, 43/44, 43/45) jest obawa, że zostanie tu wybudowany lokal dla mnie uciążliwy co spowoduje spadek wartości mojego lokalu.</p> <p>Posiadam dom parterowy i wybudowanie piętrowego obiektu usługowego mocno zakłóci jakość życia (np. ograniczenie światła), co gorsza na działce usługowej może zostać wybudowana myjnia samochodowa co stworzy hałas i duże natężenie ruchu samochodowego w granicach mojej działki.</p> <p>Kupując działkę i budując dom w 2021 roku w MPZP sąsiednie działki była działkami oznaczonymi jako MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) obawiam się, że wstanie tu wybudowane np przedszkole z placem zabaw itp.</p> <p>Nie stanowi dla mnie większego problemu, że będę sąsiadował z obiektem usługowym, ale pod warunkiem, że nie będzie to obiekt usługowo „uciążliwy”</p> <p>Czy jest możliwość uzupełnienie MPZP z informacją, żeby działka 43/46 została „osłonięta” od budynku usługowego pasem zieleni o min. szerokości np. 10</p>			X	X	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, wprowadzono na terenie 1U pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U. Nie wprowadza się zmiany w zakresie zakazu lokalizacji przedszkola.</p> <p>Zasięg terenów 1MN/U i 2MN/U znacznie ograniczono.</p> <p>Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowlanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p>
---	----------	--	--	--	--	---	---	--

			metrów. Proszę doprecyzować jakie dokładnie lokale mogą zostać wybudowane na działkach 1U ?						
5	21.03.23		<p>W nawiązaniu do dzisiejszej dyskusji wnoszę o przywrócenie planu dla terenów 1U oraz 1MN/U planu na tereny mieszkaniowe. Podobnie dla terenów 2MN/U. Właściciel deklaruje powstanie sklepów, do których wielokrotnie także w nocy będą dostarczane dostawy które będą powodować uciążliwości i hałas co uniemożliwi odpoczynek. Sprzedając działki właściciel każdemu kupującemu wprost mówił, że będzie tu osiedle domów jednorodzinnych wielokrotnie akcentując to jako atut tych terenowi dzięki temu duża część mieszkańców zdecydowała się na zakup. Obecnie czujemy się trochę oszukani. Kupiliśmy domy za całe nasze majątki z myślą o spokojnej okolicy, gdzie będzie można odpocząć po pracy z czego obecnie się wycofuje i chce zmienić stan dla wszystkich obecnych mieszkańców. Kupiłem dom przez zapewnienie, że będą tu tylko domy a nie usługi, zainwestowałem w dom całe oszczędności życia. Teraz będę musiał żyć w okolicy pełnego hałasu przez wszystkie inne działalności.</p> <p>Jako współwłaściciel działki o numerze 43/46 proszę o uwzględnienie mojego stanowiska w sprawie miejscowego planu zagospodarowania. Kupiłem dom 2 lata temu w okolicy, w której zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie mojej działki nie miała być prowadzona żadna działalność usługowa. Proszę o wprowadzenie zmian w zakresie miejscowego planu zagospodarowania w zakresie działek o numerach 43/44, 43/45. Zgodnie z przesłanym projektem zmiany planu zagospodarowania działki te oznaczone symbolem 1U mają przeznaczenie na działalność usługową w ramach której nie jest wyłączone prowadzenie myjni samochodowej lub domów oświaty, pomocy czy przedszkoli. Usytuowanie na jednej z tych 2 działek np. myjni samochodowej było by ewenementem na rynku lokalnym. W okolicy jak i w Swarzędzu czy Zalasewie nie istnieje myjnia samochodowa znajdująca się tuż obok zamieszkałej działki z domem jednorodzinny. Pozostawienie statusu działek bez zmian oznacza, że myjnia może powstać tuż obok moich okien na co wyrażam swój wyraźny sprzeciw. Po pierwsze spowoduje to degradację lokalnego terenu, ponieważ teren taki należy w całości utwardzić co będzie</p>	43/44, 43/45 43/77, 43/26, 43/66, 43/67, 43/68, 43/69, 43/87	1U 1MN/U, 2MN/U		X	X	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, wprowadzono na terenie 1U pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U. Nie wprowadza się zmiany w zakresie zakazu lokalizacji przedszkola.</p> <p>Zasięg terenów 1MN/U i 2MN/U znacznie ograniczono.</p> <p>Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowlanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p>

		<p>przyczyną problemów z retencją wody. Zgodnie z oznaczeniem gleb ziemia na tym obszarze jest gliniasta co oznacza niską przepuszczalność wody a tym samym przy intensywnym opadzie deszczu może powodować, że woda będzie się przelewała na sąsiadujące działki. Druga sprawa to środki chemiczne stosowane na myjni. Brak jakiegokolwiek zadrzewienia okolicy powoduje, że jest narażona na silne wiatry które środki chemiczne używane w myjni będą rozpylać po całej okolicy powodując, że będą osadzać się na roślinach oraz wraz z powietrzem przedostawać się oknami do domów. Oznacza to nieużyteczność przydomowego warzywnika oraz drzew i krzewów owocowych.</p> <p>Kolejną uciążliwość to hałas wygenerowany po pierwsze przez znacząco zwiększony ruch samochodowy, po drugie przez wypuszczanie całej wody pod wysokim ciśnieniem. Jeżeli woda będzie pobierana ze studni głębinowej to oznacza to kolejną degradację terenu poprzez osuszanie gruntów co będzie miało wpływ na lokalne środowisko (myjnia zużywa znacznie więcej wody niż przeciętne gospodarstwo domowe). Właściciel nieruchomości wyraźnie mówi o planie stworzenia myjni bezdotykowej które będzie generowała wszystkie w/w trudności.</p> <p>Nabyłem nieruchomość z myślą o spokojnej zielonej okolicy, w której będę mógł wypocząć po całym dniu pracy. Myjnia samochodowa która zostaje w projekcie dopuszczona dyskwalifikuje mnie z takiej możliwości. Podobnie możliwość tworzenia Budynków użyteczności publicznej jak przedszkole.</p> <p>Proszę zadać sobie pytanie czy Pan/Pani mając dom chcieli by mieć tuż za oknem myjnię samochodową lub przedszkole? Oznacza to po prostu notoryczny hałas, który będzie wiecznie zakłócać mir domowy.</p> <p>Rozumiem potrzebę zagospodarowania okolicy w celu jej rozwoju jednak uważam, że taki plan powinien być ustanowiony dla działek 43/66-43/69 gdzie w okolicy nie ma żadnych zabudowań a osoba decydująca się nabyć nową nieruchomość będzie w stanie przed jej zakupem zbadać okoliczny plan zagospodarowania i świadomie podjąć decyzję o zakupie. Uważam, że uchwalanie planu w obecnym kształcie, nieuwzględniająca stanowiska mieszkańców bezpośredniej okolicy jest co najmniej nie na miejscu i liczę, że nastąpi zmiana w tym zakresie ze względu na dobro osób, które już mieszkają. Myjnia dodatkowo obniży wartość nieruchomości (kto chciałby kupić dom, gdzie za płotem jest myjnia samochodowa?) a więc będzie się to wiązało z realną utratą pieniędzy na które człowiek musiał pracować</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>przez całe życie i będzie spłacać w kredycie przez najbliższe 25 lat. Utrata wartości nie jest w stanie być zrekomensowana ze względu na trudność w zbyciu takiej nieruchomości.</p> <p>Mając na uwadze moje stanowisko Proszę o uwzględnienie moich postulatów i zmianę planu zagospodarowania dla działek 43/44, 43/45 poprzez wyłączenie możliwości prowadzenia działalności usługowej — myjnia samochodowa oraz wyłączenie możliwości prowadzenia działalności takiej jak szkoły, przedszkola lub domy pomocy społecznej.</p>					
6	31.03.23		<p>Zgłaszam następujące uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Brak ekranów akustycznych (działka nr geodezyjny 44/14) dla 1KDZ od strony ulicy Sadowniczej. 2. Działka nr geodezyjny 43/45 nie powinna być usługowa — U, lecz pozostać mieszkalną — MN. 3. Miejsc parkingowych przy działalności usługowej nie powinny być minimum dwa tylko minimum pięć. 4. Budynek gospodarczo — garażowy nie jeden do 50m² lecz do dwóch budynków o łącznej powierzchni zabudowy do 50m². <p>Uzasadnienie:</p> <p>Ad 1. Obowiązujący obecnie MPZP z 25.04.2013 zabezpiecza mieszkańców, gdyż zakłada ekrany akustyczne, ich likwidacja w obecnym projekcie MPZP jest istotnym pogorszeniem dla mieszkańców ulicy Sadowniczej. Hałas od pojazdów musi zaistnieć, gdy powstanie tak blisko niezabezpieczona akustycznie droga. Mapa podkładowa pod MPZP jest nieaktualna nie wykazując aktualnego stanu, czyli zbyt wielu budynków które już są na mapach w PODGIKU i będą narażone na hałas. Projektowana droga nie przewiduje zjazdów po tej stronie, ułatwia to zabezpieczenie w sposób ciągły ekranami akustycznymi, które złagodzą powstałą dokuczliwość po wybudowaniu tej drogi zbiorczej.</p> <p>Ad 2. Działka nr geodezyjny 43/45 sąsiaduje bezpośrednio z istniejącym domem na działce 43/46, zgodnie z obowiązującym MPZP jest także mieszkaniowa a według projektu zmian MPZP ma być usługowa to istotna zmiana pogarszająca dla mieszkańców; tym bardziej, że nie przewiduje się jej zabezpieczenia od przyległego domu np. w postaci zieleni izolacyjnej.</p> <p>Ad 3. Projekt MPZP paragraf 12.1, pkt 2 ppkt b) ... nie mniej niż dwa miejsca parkingowe dla usług to za mało (powinno być więcej niż dla domów jednorodzinnych). Tak mała ilość wypycha pojazdy na ulicę, przyczynia się do zastawiania zjazdów, bo tak się dzieje, gdy nie ma</p>	44/14, 43/45,	2MN/U, 3MN, 5ZP 1U,	1.X 2.X 3.X	1.X 2.X 3.X 4.X	<p>1. Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadzono zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadza się nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.”</p> <p>2. Uwaga częściowo uwzględniona, na terenie 1U wprowadzono pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U. Nie wprowadza się zmiany w zakresie zakazu lokalizacji przedszkola, oświaty lub domów pomocy społecznej.</p> <p>Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowlanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p> <p>3. Uwaga częściowo uwzględniona. Zwiększa się normatyw parkingowy dla usług z 2 mp do min. 4 mp.</p>

			gdzie parkować. Przy usługach rotacja jest większa, dlatego powinno być minimum 5 miejsc parkingowych. Oczywiście zgodnie z opisem w Ad 3. podtrzymuję, że obsługa działalności usługowej od ulicy Sadowniczej nie powinna być tym projektem MPZP wprowadzana. Ad. 3. Przy zmianie planów można to poprawić dla mieszkańców domów jednorodzinnych. Obecnie w MPZP jest jeden budynek gospodarczo —garażowy do 50,0 m ² powierzchni zabudowy. Dlaczego nie można mieć osobno garażu z przodu działki a z tyłu pomieszczenia gospodarczego na narzędzia ogrodnicze, oranżerię, wiatki nad stołem, pomieszczenia gospodarczego na rowery itp.? Zależnie od tego jakie kto ma lub będzie miał potrzeby. Takich ograniczeń nie przewiduje nawet Prawo Budowlane w którym były dwa budynki na 500m2 powierzchni działki a teraz nie ma na 500m2. Nasze działki są powierzchni powyżej 1200m ² i powinna być prawna możliwość postawienia drugiego budynku gospodarczego, jeżeli łączna powierzchnia obu nie przekracza 50m ² .					4.Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z definicją w budynkach gospodarczo-garażowych można przechowywać pojazdy i sprzęt ogrodniczy, ponadto budynek gospodarczy może być przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych. Wobec stanowiska mieszkańców domagających się ograniczenia potencjalnie uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej funkcji, zwiększenie liczby budynków mogących potencjalnie być uciążliwe dla sąsiadów jest niezasadne.
7	07.04.23		Zgłaszam następujące uwagi: Brak ekranów akustycznych (działka nr geodezyjny 44/14) dla 1KDZ od strony ulicy Sadowniczej. Uzasadnienie: Obowiązujący obecnie MPZP z 25.04.2013 zabezpiecza mieszkańców, gdyż zakłada ekrany akustyczne, ich likwidacja w obecnym projekcie MPZP jest istotnym pogorszeniem komfortu życia dla mieszkańców ul. Sadowniczej. Hałas od pojazdów musi zaistnieć, gdy powstanie tak blisko niezabezpieczona akustycznie droga. Mapa podkładowa pod MPZP jest nieaktualna nie wykazując obecnego stanu, czyli zbyt wielu budynków, które już są na mapach PODGIKU i będą narażone na hałas. Projektowana droga nie przewiduje zjazdów po tej stronie, ułatwia to zabezpieczenie w sposób ciągły ekranami akustycznymi, które złagodzą powstałą dokuczliwość po wybudowaniu tej drogi zbiorczej. Projekt MPZP obniża komfort życia i wartość działki, na której wybudowaliśmy nowy dom.	44/14,	2MN/U, 3MN, 5ZP	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadza się zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadzono nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.
8	19.04.23		W odniesieniu do uwag dotyczących proponowanych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego ul. Średzkiej i Sadowniczej. 1. Teren 1U znajduje się w niedogodnym, szkodliwym dla zamieszkania położeniu. Bliskie sąsiedztwo ruchliwej drogi powiatowej, planowanego ronda ul. Średzkiej i Olszynowej, masztu nadajnika gsm w odległości 40m. Wzmoczonego ruchu na ul. Olszynowej, która stanowi połączenie szybko rozbudowujących się Rabowic z ul. Średzką. Dlatego wnoszę o zatwierdzenie	43/43, 43/44, 43/45,	1U,	1.X	1.X	1.Uwaga częściowo uwzględniona, na terenie 1U zachowano funkcję pod usługi, lecz wprowadzono pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U. 2. Uwaga nieuwzględniona. Wobec oporu społecznego związanego w wprowadzeniem funkcji usługowej przy ul. Olszynowej

			<p>proponowanej zmiany przeznaczenia powyższego terenu.</p> <p>2. W punkcie 11, podpunkt 5c wnoszę o zwiększenie powierzchni obiektu do 350m². Zgodnie z planem jest możliwość zabudowy do 40% powierzchni działki. Jak wykorzystać proponowane ustalenia wielkości zabudowy?</p> <p>3. W przypadku drogi rowerowo-pieszkiej 1kDx pragnę zwrócić uwagę, że przylegająca działka 43/69 już ma powierzchnię 1031m², a więc mniejszą niż w opracowanym planie. Kolejne zmniejszenie o pas drogi i zieleni zdyskwalifikuje ją jako kolejną atrakcyjną do zabudowy ze względu na wąski front wynoszący obecnie 15m. Proszę o pozytywne rozpatrzenie przedstawionych uwag.</p>	43/69, 43/87	1MN/U, 1KDx		<p>2.X</p> <p>3.X</p>	<p>zachowuje się obecne zapisy planu, które przewidują ograniczenia dla lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U oraz na terenach MN/U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono. Dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U.</p> <p>3. Uwaga nieuwzględniona. Droga pieszo-rowerowa została zlokalizowana poza dz. 43/69 na dz. 43/87.</p>
9	19.04.23		<p>Zgłaszam następujące uwagi: Brak ekranów akustycznych (działka nr geodezyjny 44/14) dla 1KDZ od strony ulicy Sadowniczej.</p> <p>Uzasadnienie: Obowiązujący obecnie MPZP z 25.04.2013 zabezpiecza mieszkańców, gdyż zakłada ekrany akustyczne, ich likwidacja w obecnym projekcie MPZP jest istotnym pogorszeniem komfortu życia dla mieszkańców ul. Sadowniczej. Hałas od pojazdów musi zaistnieć, gdy powstanie tak blisko niezabezpieczona akustycznie droga. Mapa podkładowa pod MPZP jest nieaktualna nie wykazując obecnego stanu, czyli zbyt wielu budynków, które już są na mapach PODGIKU i będą narażone na hałas.</p> <p>Projektowana droga nie przewiduje zjazdów po tej stronie, ułatwia to zabezpieczenie w sposób ciągły ekranami akustycznymi, które złagodzą powstałą dokuczliwość po wybudowaniu tej drogi zbiorczej. Projekt MPZP obniża komfort życia i wartość działki, na której wybudowaliśmy nowy dom.</p>	44/14,	2MN/U, 3MN, 5ZP	X	X	<p>Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadzono zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadzono nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.”</p>
10	21.04.23		<p>W związku ze zgłoszeniem propozycji zmiany MPZP w rejonie ulic Sadowniczej i Średzkiej zgłaszamy niniejsze uwagi:</p> <p>1. Obszar 1MN/U i 2MN/U</p> <ul style="list-style-type: none"> Zgodnie z obowiązującym obecnie planem zagospodarowania przestrzennego obszar ten stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na której powstało osiedle domów jednorodzinnych. Kupując działkę na ul. Sadowniczej zwracaliśmy dużą uwagę na obecnie obowiązujący plan oraz zapewnienia 	43/77, 43/66, 43/67, 43/68, 43/69, 43/87	1MN/U, 2MN/U	1.X	1.X	<p>1. Uwaga częściowo uwzględniona. W znacznym stopniu przywrócono funkcje mieszkaniową, jak w obowiązującym planie. Dla dz. nr 43/26 i cz. 43/87 posiadających dostęp z ul. Średzkiej zachowuje się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.</p> <p>2. Uwaga częściowo uwzględniona. Na terenie 1U wprowadzono pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN.</p>

		<p>sprzedającego, iż całość działek na ul. Sadowniczej jest i będzie przeznaczona jedynie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co czyniło tą okolicę bardzo atrakcyjną i spokojną dla budowy jednorodzinnego domu. Umożliwienie na spokojnej, wewnętrznej ulicy domów jednorodzinnych zabudowy usługowej zmieni całkowicie charakter osiedla, wpływając bezpośrednio na komfort mieszkańców ww. ulicy.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Działki z tego obszaru nie mają zjazdów z ul. Średzkiej, w związku z czym cały ewentualny ruch na tych działkach (generowany przez samochody osobowe czy dostawcze) odbywał się będzie poprzez przejazd ulicą Sadowniczą zabudowaną w całości przez jednorodzinne domy. Dopuszczenie prowadzenia działalności usługowej na końcu ślepej ulicy generowało więc będzie zdecydowanie większy ruch oraz hałas na ulicy. • Działki w tym obszarze są bardzo atrakcyjne dla osób zainteresowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną — jedyną blokadę stanowi cena za działkę ustanowiona przez właścicieli- obecnie mkw działki w Rabowicach kosztuje ok. 250-300 zł, natomiast działki w tym obszarze zostały wystawione na rynek za kwotę 390 zł/ mkw. W związku z powyżej przytoczonymi argumentami zgłaszamy swój sprzeciw w zakresie zmiany dotyczącej działek wskazanych w projekcie zmian jako Obszar 1MN/U i 2MN/U z wyłączeniem działki 43/77 (<i>prawdopodobnie chodzi o działkę nr ewid. 43/26</i>), ponieważ na tej działce prowadzona jest działalność usługowa. <p>2. Obszar 1U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na obszarze oznaczonym w projekcie zmian symbolem 1U obecnie dopuszczona jest jedynie zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Zaproponowana poprawka w tym obszarze polegająca na zmianie obszaru mieszkalnego na usługowy wpłynie niekorzystnie na jakość życia mieszkańców okolicznych domów, choćby w zakresie ewentualnego hałasu generowanego przez działalność usługową. Dodatkowo na obszarze 1U nie uwzględniono żadnych wyłączeń w zakresie charakteru prowadzonej działalności. Brak obostrzeń w zakresie działalności uciążliwych (min. myjni samochodowych czynnych 24/7, stolarni, krematoriów) dodatkowo zwiększa nasz niepokój w zakresie zakłócania spokoju i generowania znaczącego hałasu, np. otwarcie dopuszczonej całodobowej myjni samochodowej na tym obszarze generowało będzie znaczący hałas na całym pobliskim obszarze w ciągu 	43/43, 43/44, 43/45	1U		2.X	2.X	<p>W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wyłączenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U.</p> <p>Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p>
--	--	--	---------------------	----	--	-----	-----	--

			dnia jak i w nocy. W związku z powyższym zgłaszamy swój sprzeciw w zakresie zmiany dotyczącej działek wskazanych w projekcie zmian jako Obszar 1U.					
11	20.04.23		<p>Zgłaszam następujące uwagi do propozycji zmiany MPZP rejonu ulic Sadowniczej i Średzkiej:</p> <p>1. Obszar 1MN/U i 2MN/U powinien pozostać obszarem przeznaczonym jedynie pod zabudowę jednorodzinna, bez możliwości prowadzenia usług.</p> <p>Argumentacja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obecny Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego został uchwalony w 2013 roku. Nie zakładał on żadnych usług na obszarze 1MN/U i 2MN/U dlatego też wszyscy mieszkańcy, którzy kupowali działki oraz wybudowali swoje domy w okolicy robili to ze świadomością, że będzie to spokojna okolica bez możliwości prowadzenia działalności usługowej z mało ruchliwą ulicą Sadowniczą. Umożliwienie prowadzenia usług np. sklepów, przedszkoli itp. znacząco zwiększy ruch na ulicy Sadowniczej oraz wygeneruje dodatkowy hałas. • Działalność usługowa w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących nieruchomości (działka/działka z domem) obniża ich wartość. • Ze względu na brak dojazdu do posesji od strony ul. Średzkiej dla działek 43/66, 43/67, 43/68, 43/69, klienci i wszelkie dostawy do tych działek będą odbywać się ulicą Sadowniczą, która jest ślepą ulicą (część Sadowniczej należy do Gminy, druga - zamknięta część jest wspólnotowa) dlatego też pojawi się problem z manewrowaniem samochodów (w tym samochodów dostawczych). • Działka 43/77, wobec której właściciel wnioskował o zmianę charakteru z mieszkalnego na mieszkalno-usługowy, nie określił jakiego typu chciałby prowadzić tam usługi. Paradoksem jest również to, że proponowany nowy MPZP zakazuje na obszarze 1MN/U prowadzenie działalności „Stacji napraw i obsługi - pojazdów” (§11, pkt. 5, ppkt i) choć na w/w wymienionej posesji prawdopodobnie prowadzona jest działalność o charakterze warsztatu samochodowego/wulkanizacja (tak sugerują szyldy i reklamy na posesji). Dlatego ze względu na niejasne plany przeznaczenia działki 43/77, również nie zgadzam się na zmianę jej charakteru zagospodarowania na usługowy. // <i>prawdopodobnie chodzi o działkę nr ewid. 43/26//</i> <p>2. Obszar 1U powinien pozostać obszarem przeznaczonym jedynie pod zabudowę jednorodzinna bez możliwości prowadzenia usług.</p>	43/26, 43/77, 43/66, 43/67, 43/68, 43/69, 43/87,	1 MN/U, 2 MN/U,	1.X	1.X	<p>1. Uwaga częściowo uwzględniona. W znacznym stopniu przywrócono funkcję mieszkaniową, jak w obowiązującym planie. Dla dz. nr 43/26 i cz. 43/87 posiadających dostęp z ul. Średzkiej zachowuje się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.</p> <p>2. Uwaga częściowo uwzględniona. Na terenie 1U wprowadzono pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U. Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p> <p>3. Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadzono zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadzono nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.”</p>
				43/43, 43/44, 43/45,	1U	2.X	2.X	

			<p>Argumentacja: podobnie jak w uwadze w pkt 1, znacząca zmiana jaką jest zmiana terenu z mieszkalnej na działalność usługową, wpłynie niekorzystnie na poziom hałasu i jego długość w ciągu dnia, np. bezobsługowa myjnia samochodowa może działać 24h/7dni w tygodniu co będzie generować również hałas w godzinach nocnych.</p> <p>3. Proponowany MPZP nie uwzględnia ekranów akustycznych wzdłuż planowanej obwodnicy 1KDz — obecnie obowiązujący plan przewiduje ekrany akustyczne. Wnioskuję o pozostawienie tego typu infrastruktury technicznej przy drodze 1KDz.</p> <p>Argumentacja: opiniowany rejon jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulic Średzkiej (droga powiatowa nr 2410P) i ulicy Olszynowej (droga dojazdowa do Rabowic). Są to drogi o rosnącym natężeniu ruchu, co powoduje zwiększający i wydłużający się hałas w ciągu doby. Planowana obwodnica zapewne znacząco zwiększy poziom hałasu od strony południowej, zwłaszcza że będzie prowadzić do Specjalnej Strefy Ekonomicznej Swarzędza, gdzie swoje siedziby i centra dystrybucyjne mają takie firmy jak CLIP, STS, PANOPA LOGISTIC, VW, czyli głównie z zakresu transportu ciężarowego. Ekran akustyczny pomoże w najlepszy sposób zmniejszyć potencjalny hałas.</p>	44/14	3MN, 2MN/U, 5ZP	3.X	3.X	
12	21.04.23		<p>1. Chciałbym zgłosić swoje uwagi do propozycji zmian w MPZP w naszej okolicy. Wybierając działkę do zakupu kierowaliśmy się głównie spokojną okolicą, a zezwolenie na prowadzenie usług na działkach przy ul. Średzkiej i skierowanie ruchu na ulicę Sadowniczą znacząco ten spokój zakłóci. Jeśli ktoś postanowi zbudować tam przedszkole to będziemy rano i popołudniu stać w korku do wyjazdu na ul. Olszynową, nie wspominając o hałasie jaki towarzyszy takiej działalności. Wnoszę więc o pozostawienie obecnego charakteru działek między ulicą Średzką, a Sadowniczą jako mieszkaniowe, aby zachować obecny poziom natężenia ruchu i hałasu. Innym rozwiązaniem jest dla mnie budowa drogi wewnętrznej dojazdowej do tych działek od strony ul. Średzkiej z użyciem istniejących zjazdów oraz budowę ekranów akustycznych oddzielających te działki od pozostałych działek mieszkaniowych przy ulicy Sadowniczej.</p> <p>2. Dodatkowo wnoszę o przywrócenie ekranów akustycznych oddzielających ulicę Sadowniczą od nowo budowanej obwodnicy.</p>	43/26, 43/77, 43/66, 43/67, 43/68, 43/69, 43/87,	1MN/U, 2MN/U,	1.X	1.X	<p>1. Uwaga częściowo uwzględniona. W znacznym stopniu przywrócono funkcję mieszkaniową, jak w obowiązującym planie. Dla dz. nr 43/26 i cz. 43/87 posiadających dostęp z ul. Średzkiej zachowuje się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.</p> <p>2. Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadzono zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadzono nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.”</p>
				44/14	3MN, 2MN/U, 5ZP	2.X	2.X	
13	21.04.23		<p>W związku z obwieszczeniem nowego projektu MPZP jako właścicielka posesji w obrębie tych zmian, chcę zgłosić uwagi do powyższego projektu:</p>					<p>1. Uwaga nieuwzględniona. Na terenie 1U wprowadzono pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN.</p>

			<p>1. Zmienia przeznaczenia działki mieszkalnej numer geodezyjny 43/45 z MN na U —sprzeciwiam się, proszę nie zmieniać.</p> <p>2. Proszę zwiększyć do dwóch budynków gospodarczo — garażowe na działkach mieszkalnych z zachowaniem dotychczasowej powierzchni 50,0 m².</p> <p>3. Brak ekranu akustycznego od strony ulicy Sadowniczej dla nowej drogi zbiorczej — proszę o brak zmian i pozostawienie w planach ekranu akustycznego. Uzasadnienie: Ad. 1. Właściciel domu na działce 43/46 z założenia miał sąsiadować z budynkiem mieszkalnym. Stawia teraz obawy, że usługi prowadzone na działce nr 43/45 będą uporzycywe np. całodobowa myjnia bezdotykowa. Ad. 2. Określenie możliwości usytuowania tylko jednego budynku gospodarczo-garażowego ogranicza możliwości aranżacji działki. Ad. 3. Będąc właścicielką nieruchomości dz. nr 43/82 graniczącą z nowobudowaną drogą zbiorczą łączącą ulicę Średzką oraz Olszynową sprzeciwiam się usunięcie z planu MPZP ekranu akustycznego ze względu na podniesienie natężenie hałasu, co przyczynia się do zmniejszenia atrakcyjności lokalizacji działki. Tym bardziej, że zgodnie z nowym planem droga zbliżyła się do działki oraz została dodana nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od granicy działki, co zmniejsza możliwości aranżacji działki o budynek garażowo-gospodarczy. Mam nadzieję, że przytoczone uwagi zostaną uwzględnione w projekcie planu MPZP, aby właściciele działek nieruchomości obrębu, którego dotyczą zmiany, mieli wpływ na obszar ich otaczający.</p>	43/45 44/14	1U MN 3MN, 2MN/U, 5ZP	 3.X	1.X 2.X 3.X	<p>W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U.</p> <p>2.X Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p> <p>2.X Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z definicją w budynkach gospodarczo-garażowych można przechowywać pojazdy i sprzęt ogrodniczy, ponadto budynek gospodarczy może być przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych. Wobec stanowiska mieszkańców domagających się ograniczenia potencjalnie uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej funkcji, zwiększenie liczby budynków mogących potencjalnie być uciążliwe dla sąsiadów jest niezasadne.</p> <p>3.X Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadzono zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadza się nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.”</p>
14	21.04.23		<p>Zgłaszam następujące uwagi:</p> <p>1. Brak ekranów akustycznych (działka nr geodezyjny 44/14) dla 1KDZ od strony ulicy Sadowniczej.</p> <p>2. Działka nr geodezyjny 43/45 nie powinna być usługowa — U, lecz pozostać mieszkalną — MN.</p> <p>3. Miejsc parkingowych przy działalności usługowej nie powinny być minimum dwa tylko minimum pięć.</p> <p>4. Budynek gospodarczo — garażowy nie jeden do 50m² lecz do dwóch budynków o łącznej powierzchni</p>	44/14 43/45	3MN, 2MN/U, 5ZP 1U U	 1.X 3.X	1.X 2.X 3.X 4.X	<p>1.X Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadzono zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadza się nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne</p>

			<p>zabudowy do 50m². Uzasadnienie:</p> <p>Ad.1 Obowiązujący obecnie MPZP z 25.04.2013 zabezpiecza mieszkańców, gdyż zakłada ekrany akustyczne, ich likwidacja w obecnym projekcie MPZP jest istotnym pogorszeniem dla mieszkańców ulicy Sadowniczej. Hałas od pojazdów musi zaistnieć, gdy powstanie tak blisko niezabezpieczona akustycznie droga. Mapa podkładowa pod MPZP jest nieaktualna nie wykazując aktualnego stanu, czyli zbyt wielu budynków które już są na mapach PODGIKU i będą narażone na hałas. Projektowana droga nie przewiduje zjazdów po tej stronie, ułatwia to zabezpieczenie w sposób ciągły ekranami akustycznymi, które złagodzą powstałą dokuczliwość po wybudowaniu tej drogi zbiorczej.</p> <p>Ad.2 Działka nr geodezyjny 43/45 sąsiaduje bezpośrednio z istniejącym domem na działce 43/46, zgodnie z obowiązującym MPZP jest także mieszkaniowa a według projektu zmian MPZP ma być usługowa to istotna zmiana pogarszająca dla mieszkańców, tym bardziej, że nie przewiduje się jej zabezpieczenia od przyległego domu np. w postaci zieleni izolacyjnej.</p> <p>Ad.3 Projekt MPZP paragraf 12.1, pkt 2ppkt b) ... nie mniej niż dwa miejsca parkingowe dla usług to za mało (powinno być więcej niż dla domów jednorodzinnych). Tak mała ilość wypycha pojazdy na ulicę, przyczynia się do zastawiania zjazdów, bo tak się dzieje, gdy nie gdzie parkować. Przy usługach rotacja jest większa, dlatego powinno minimum 5 miejsc parkingowych. Oczywiście zgodnie z opisem w ad. 3 podtrzymuję, że obsługa działalności usługowej od ulicy Sadowniczej nie powinna być tym projektem MPZP wprowadzana.</p> <p>Ad. 4. Przy zmianie planów można to poprawić dla mieszkańców domów jednorodzinnych. Obecnie w MPZP jest jeden budynek gospodarczo-garażowy do 50m² powierzchni zabudowy. Dlaczego nie można mieć osobno garażu z przodu działki, a z tyłu pomieszczenia gospodarczego na narzędzia ogrodnicze, wiatki, pomieszczenia gospodarczego na rowery itp.? Zależnie od tego jakie kto ma lub będzie miał potrzeby. Takich ograniczeń nie przewiduje nawet Prawo Budowlane w którym są dwa budynki na każde 500m² powierzchni działki a teraz nie ma na 500m². Nasze działki są o powierzchni powyżej 1200m² i powinna być prawna możliwość postawienia drugiego budynku gospodarczego, jeżeli łączna powierzchnia obu nie przekracza 50m².</p>				<p>zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.”</p> <p>2 Uwaga nieuwzględniona. Na terenie 1U wprowadzono pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U.</p> <p>Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowlanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p> <p>3. Uwaga częściowo uwzględniona. Zwiększa się normatyw parkingowy dla usług z 2 mp do min. 4 mp.</p> <p>4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z definicją w budynkach gospodarczo-garażowych można przechowywać pojazdy i sprzęt ogrodniczy, ponadto budynek gospodarczy może być przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych. Wobec stanowiska mieszkańców domagających się ograniczenia potencjalnie uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej funkcji, zwiększenie liczby budynków mogących potencjalnie być uciążliwe dla sąsiadów jest niezasadne.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

15	21.04.23		<p>Zgłaszam uwagi:</p> <p>1. Działka nr geodezyjny 43/45 niech pozostanie mieszkalną.</p> <p>2. Brak ekranów akustycznych dla 1KDz od strony ul. Sadowniczej.</p> <p>Wyjaśnienie zgłoszonych powyżej uwag:</p> <p>Ad.1/ 2 W momencie zakupu przez obecnych mieszkańców swoich nieruchomości/ziem, zagospodarowanie terenu wskazywało, iż sąsiednie działki będą terenami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodziną. Zmiana kwalifikacji sąsiednich działek spowoduje wiele niedogodności. Wzmożony ruch do działek usługowych spowoduje zwiększenie hałasu, który i tak jest dość spory przez często uczęszczaną ulicę Olszynową. Dojazd do działek 43/67, 43/68, 43/69 zaplanowany jest od strony ul. Olszynowej/ Sadowniczej. Nasz dom znajduje się na skrzyżowaniu tych ulic więc przekształcenie tych działek na MN/U może spowodować znaczące zwiększenie ruchu na ul. Sadowniczej od której strony mamy ogród. Zdecydowaliśmy się na zakup tej nieruchomości, bo byliśmy przekonani, że dookoła będą same domy jednorodzinne, a nie lokale usługowe. Zmiany na pewno pogorszą nasz komfort życia z czym się nie zgadzamy.</p> <p>Ad. 2 Ekran akustyczny jest jedynym naszym zabezpieczeniem przed oddziaływaniem planowanej drogi, która będzie na pewno ruchliwa ze względu na to, że jest obwodnicą i likwidacja ekranów w obecnym projekcie MPZP jest istotnym pogorszeniem dla mieszkańców ul. Sadowniczej. Wzrost natężenia hałasu, spalin będzie na pewno odczuwalny i dokuczliwy dla mieszkańców sąsiednich działek. Z racji tego, że droga ma być wybudowana tak blisko działek mieszkalnych, żądamy nie usuwania ekranów akustycznych w obecnym projekcie MPZP.</p>	43/45,	1U 3MN, 2MN/U, 5ZP	2.X	1.X 2.X	<p>1. Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadzono zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadza się nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.”</p> <p>2 Uwaga nieuwzględniona. Na terenie 1U wprowadzono pas zieleni o szerokości 10m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MN. W planie dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie wykluczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie 1U.</p> <p>Zachowano również zapisy planu w zakresie ograniczenia lokalizacji usług uciążliwych na terenie 1U, w tym w par. 11 pkt 5 zostały wykluczone do realizacji jak: stolarnie, hurtownie, magazyny wolnostojące, otwarte składowanie materiałów budowlanych, materiałów sypkich lub karoserii, punktów do zbierania, przeładunku złomu lub odpadów, usług związanych z transportem ciężarowym, stacji napraw pojazdów, obiektów do magazynowania i sprzedaży paliw i gazu, krematoriów. Ponadto, w par. 4 pkt 3 lit. b uchwały, powierzchnię sprzedaży ograniczono.</p>
16	21.04.23		<p>Zgłaszam uwagi:</p> <p>1. Działka nr geodezyjny 43/45 niech pozostanie mieszkalną.</p> <p>2. Budynki gospodarczo- garażowe powinny być dopuszczone dwa o łącznej powierzchni do 50m2.</p> <p>3. Powinien być przywrócony ekran akustyczny od strony ulicy Sadowniczej dla projektowanej drogi.</p> <p>Wyjaśnienie zgłoszonych powyżej uwag:</p> <p>Ad 1 Dom na działce 43/46 zostanie zmuszony do sąsiedowania z działalnością a miał sąsiedować z innym domem.</p> <p>Ad 2 Nie widzę zasadności ograniczania mieszkańcom</p>	43/45,	1U 3MN, 2MN/U, 5ZP	3.X	1.X 2.X 3.X	<p>1. Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadzono zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadza się nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.”</p> <p>2 Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z definicją</p>

			domów ilości budynków gospodarczo-garażowych do jednego. Ad 3 Ekran akustyczny jest jedynym naszym zabezpieczeniem przed oddziaływaniem planowanej drogi, dlatego był przewidziany i proszę go teraz nie usuwać, bo w ten sposób niepotrzebnie Pogarszacie nam warunki zamieszkania.					w budynkach gospodarczo-garażowych można przechowywać pojazdy i sprzęt ogrodniczy, ponadto budynek gospodarczy może być przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych. Wobec stanowiska mieszkańców domagających się ograniczenia potencjalnie uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej funkcji, zwiększenie liczby budynków mogących potencjalnie być uciążliwe dla sąsiadów jest niezasadne 3. Uwaga częściowo uwzględniona. W planie dla terenów 1ZP - 4ZP wprowadzono zmianę w zakresie dopuszczenia lokalizacji ekranów akustycznych, a w uchwale w par. 5 po pkt 7 wprowadza się nowy pkt w brzmieniu: „W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych.”
--	--	--	---	--	--	--	--	---

§ 2.

1. Projekt planu został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.09.2023 r. do 19.10.2023 r., a uwagi można było składać do dnia 03.11.2023 r.
2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęły cztery pisma z uwagami. Burmistrz postanowił uwzględnić jedną uwagę. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w całości lub w części.
3. Lista nieuwzględnionych uwag:

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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	03.10.23		(...) wnoszę o zmianę w uaktualnianym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczącą – wykreślenia obszaru o symbolu R/ZL i	44/16, 46/4, 49/13, 47/4, 52/18, 51/3,	R/ZL-teren rolniczy z dopuszczeniem		X	Teren oznaczony na rysunku planu jako 3ZP pełni funkcję izolacyjną między istniejącą zabudową jednorodzinną, a planowanym

			wprowadzenia w tym miejscu obszaru o symbolu MN lub MN/U. Obszar R/ZL, podobnie jak 3ZP (tzw. Resztówka) są dla mnie obszarami niezbywalnymi. Takie plany zagospodarowania są dla mnie krzywdzące w porównaniu do działek większości właścicieli gruntów w Rabowicach. Z działki o powierzchni pierwotnej 8ha, prawie połowa jest zaplanowana jako droga, nieużytek (resztówka), i rola/las. Jest to niesprawiedliwe w odniesieniu do innych właścicieli gruntów, których działki są w całości zbywalne i zaznaczone jako MN lub MN/U. (...)	44/14	m zalesień, 3ZP-teren zieleni urządzonej			przebiegiem drogi zbiorczej, na terenie dopuszczono lokalizację ekranów akustycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie (Uchwała Nr XLI/367/2013 z dnia 25/04.2013r.), teren pełni funkcję pasa infrastruktury technicznej (1IT), na którym wskazano miejsce realizacji ekranu akustycznego. Zarówno poprzednie przeznaczenie jak i obecnie planowane, miało na celu zapewnienie ochrony akustycznej sąsiednim terenom zabudowy mieszkaniowej. Tereny oznaczone w projekcie planu jako R/ZL to tereny, które w obecnie obowiązującym planie stanowią tereny zalesień. Ponadto tereny te stanowią w części grunty rolne klas III. Przeznaczenie terenu R/ZL w planie wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym dla tego obszaru nie przewidziano możliwości zabudowy.
2	03.10.23	Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Im. Jarosława Dąbrowskiego ul. Spółdzielcza 37 w Kruszewni 62-020 Swarzędz	Składamy wniosek o zmianę koncepcji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach” polegających na zmianie przeznaczenia działki 52/7 z „tereny zabudowy usługowej” na „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Zjazd z działki 52/7 na ulicę Średzką w naszej koncepcji podziału pozostaje zgodny z państwa koncepcją zapisaną w planie jako 3KDW a w naszej propozycji podziału na wstępnym projekcie podziału działki jako R4, M2.	52/7, 52/18, 47/3, 47/2, 47/4, 45	2U, 3U, 3KDW, R/ZL, 5KDW,	X	X	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wprowadzono zmianę w zakresie przeznaczenia terenów 2U i 3U pod MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.
3	26.10.2023		Ponawiam prośbę o zwiększenie powierzchni budynku z przeznaczeniem na usługi, na obszarze 1U do 300m ² . Powierzchnia ogólna działek wynosi ponad 3600m ² . Stanowi, to niecałe 10% zabudowy. Niewiele większe działki oznaczone 2U, 3U, 4U mają max. powierzchnię do 500m ² . Utrzymanie możliwości uruchomienia myjni na działce 43/43, która jest oddalona od najbliższych zabudowań o 70m. Przy planowanej rozbudowie skrzyżowania ul. Średzkiej i Olszynowej dla Rabowic, będzie udogodnieniem dla posiadaczy pojazdów. Podobnie inwestycje przy ul. Wrzesińskiej 89 i Swarzędzkiej 57 uzyskały akceptację z dużo mniejszą granicą uciążliwości dla mieszkańców (10-15m) bez zachowania pasa zieleni. Proszę o uwzględnienie w zmianach zgłoszonych	43/43, 43/44, 43/45	1U, strefa zieleni izolacyjnej		X	Teren 1U znajduje się w bliskim otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a właściciele sąsiednich działek w pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i w trakcie dyskusji publicznej wyrazili sprzeciw wobec zmiany w planie w zakresie lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie ich działek dużych obiektów handlowych oraz myjni samochodowych. Z uwagi na uwagi zebrane podczas pierwszego wyłożenia, zdecydowano się na wykluczenie lokalizacji myjni na terenie 1U. W toku dalszej procedury planistycznej zwiększono jednak powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych do 1200

			uwag.					m ² . W tym zakresie uwaga stała się bezprzedmiotowa.
--	--	--	-------	--	--	--	--	--

§ 3.

1. Projekt planu został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2024 r. do 27 maja 2024 r., a uwagi można było składać do dnia 11.06.2024 r.
2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęło pięć pism z uwagami. Burmistrz postanowił uwzględnić jedną uwagę. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.
3. Lista nieuwzględnionych uwag:

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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	03.06.24 10.06.24		1. Nie wyrażam zgody na zajęcie 1/3 powierzchni działki 43/45 na pas zieleni. Obiekty uciążliwe zostały usunięte z planu. Dodatkowo przepisy z 2018r. ustalają odległość budynku na 4m. od granicy działki. Skoro budynki nie będą miały charakteru uciążliwego, zachowanie 10m. pasa zieleni jest bezzasadne i niezgodne z prawem. 2. Przy decyzji podziałowej z 14.02.2024r. Dla działki 43/68 nie uwzględniono założeń planu. Nadal powieła się błąd poprzedniej decyzji podziałowej z 2013r. Powierzchnia działki wynosi 1031m ² i nie może zostać zgłoszona do zabudowy. 3. Zgłoszone wcześniej zastrzeżenia dla nowego planu z mojej strony jako właściciela gruntu nie zostały ujęte w założeniach planu. Odległość 70m. Dla myjni samoobsługowej od najbliższej zabudowanej działki 43/46 gwarantuje zachowanie przepisów budowlanych. Proszę o pozytywne rozpatrzenie uwag.	43/43, 43/44, 43/45 43/68	1U		1.X 2.X 3.X	Uwagi nieuwzględnione 1.Lokalizacja 10m pasa zieleni izolującego tereny mieszkaniowe od terenów usługowych, stanowi formę kompromisu wypracowanego z mieszkańcami, którzy sprzeciwiali się zmianie obowiązującego planu polegającej na lokalizacji terenów usługowych w pobliżu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Do momentu uchwalenia projektu planu obowiązują ustalenia zawarte w obecnie obowiązującym planie. Z treści uwagi nie wynikają zastrzeżenia lub wnioski dotyczące zapisów projektu planu. 3. Uwzględniając uwagi mieszkańców, które wpłynęły podczas poprzednich wyłożeń planu do publicznego wglądu, podtrzymuje się zakaz lokalizacji myjni samochodowej na wskazanych terenach.
2	06.06.24		Zmiana części działki (<i>nr dz. przeniesiono do kolumny 5</i>) z zalesienia na możliwość zabudowy. Sąsiadujące działki, które również były przeznaczone pod zalesienie zostały przekształcone na działki z możliwością zabudowy.	46/4 49/13	R/ZL		X	Uwaga nieuwzględniona. Północna część działki 49/13 w poprzedniej procedurze planistycznej została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a teren pozostaje do tej pory

								niezagospodarowany. Wyznaczenie terenów rolniczych z możliwością zalesienia ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej i enklawy terenów zieleni (terenów otwartych) w intensywnie zabudowywanym osiedlu mieszkaniowym. W niniejszym przypadku brak możliwości uzupełnienia terenów zabudowy mieszkaniowej bez rozbudowy układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.
3	11.06.24		(...)1. Dotyczy obszaru 2U (nieruchomości objętych obszarem 2U) - wnoszę o pozostawienie pierwotnej funkcji terenu, tj. terenu zalesień. W niedalekiej okolicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tak bliskie sąsiedztwo terenów zabudowy usługowej może negatywnie wpłynąć na komfort życia mieszkańców. Znacząco zmniejszy się także izolacja funkcji mieszkaniowej od terenów usługowych/produkcyjnych poprzez zieleń - z obecnego pasa ok 120m do planowanego pasa 20m. Sołectwo Rabowice są obecnie bardzo ubogie w tereny zalesień, stąd rezygnacja z kolejnego obszaru zalesień wpłynie negatywnie na okolicę. Warto także nadmienić, że teren ten zarówno w obecnym planie zagospodarowania - jak i studium uwarunkowań jest przeznaczony pod zalesienia, stąd wprowadzenie zmiany stoi w sprzeczności w przeznaczeniu terenu w studium. 2. Dotyczy obszaru 11MN oraz 10 MN (nieruchomości objętych obszarem 11MN oraz 10MN) -wnoszę o pozostawienie pierwotnej funkcji terenu, tj. terenu zalesień. Istotne zmniejszenie zieleni izolującej funkcje mieszkaniowe od usługowych/przemysłowych może negatywnie wpłynąć na komfort życia mieszkańców. W tym obszarze proponuje się praktycznie połączenie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz przemysłowej - a sam Burmistrz Taterka odpowiadając na sytuację w Jasinie wspominał, że są to błędy w planowaniu przestrzennym pozostawione im przez poprzedników - tym bardziej uważam, że nie należy ich powielać na kolejnym obszarze. Sołectwo Rabowice są obecnie bardzo ubogie w tereny zalesień, stąd rezygnacja z kolejnego obszaru zalesień wpłynie negatywnie na okolicę. Uważam także, że teren ten zarówno w obecnym planie zagospodarowania - jak i studium uwarunkowań jest przeznaczony pod zalesienia, stąd wprowadzenie zmiany stoi w sprzeczności w		2U, 11MN, 10MN,		1.X 2. X	Uwagi nieuwzględnione 1 i 2. Nowo wyznaczone tereny budowlane, które zostały zlokalizowane przy ul. Świerkowej mają na celu uzupełnienie zabudowy istniejących zespołów zabudowy z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej. Tereny usług wraz z drogą wewnętrzną zostały wydzielone wzdłuż terenów przemysłowych. Następnie oddzielone zostały 20m pasem zieleni urządzonej. Pas biegnący wzdłuż ul. Azaliowej przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Takie strefowanie funkcji zabudowy oraz wprowadzenie pasa zieleni miało na celu minimalizowanie negatywnego wpływu na komfort mieszkańców. W obowiązującym studium w części kierunkowej wskazuje się, że w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla innych funkcji uzupełniających pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności. Z uwzględnieniem, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem. 3. Na terenie R/ZL zapisy projektu planu pozwalają na użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy (co jest zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zmianę zagospodarowania zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium – pod zalesienie - zatem ustalenia projektu planu nie naruszały ustaleń Studium. Jednakże na skutek uwzględnienia uwagi przy 4-tym wyłożeniu projektu planu teren zmienił przeznaczenie z R/ZL na ZL, zatem uwaga stała się bezprzedmiotowa.

		<p>przeznaczeniem terenu w studium.</p> <p>3. Dotyczy obszar R/ZL (nieruchomości objętych obszarem R/ZL) W obecnym studium oraz MPZP teren ten jest przeznaczony pod zalesienia, stąd wnioskuję o pozostawienie jego funkcji. Uważam, że zmiana formy z terenu Zalesień na Teren rolniczy z dopuszczeniem zalesień jest niezgodny z obowiązującym studium uwarunkowań.</p> <p>4. Dotyczy obszaru 1U oraz 2MN/U (nieruchomości objętych obszarem 1U oraz 2MN/U) Wnoszę o pozostawienie obecnego - zarówno w studium jak i MPZP - przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową. Obszar ten został pierwotnie zaplanowany przez Państwa jako zabudowa mieszkaniowa, bez dopuszczeń usług. Obecnie proponowana zmiana może negatywnie wpłynąć na mieszkańców okolicznych domów. W niedalekiej okolicy (także ul. Średzka) przewidziana jest zabudowa usługowa, stąd dalsze mieszkanie funkcji (szczególnie przy niedawno wybudowanych na omawianym terenie domach jednorodzinnych) w mojej ocenie wpłynie negatywnie - a nie pozytywnie - na okolicę.</p> <p>5. Dotyczy obszaru 3MN/U oraz 4MN, 5MN, 6MN, 8MN oraz 9MN w zakresie, jakim obszary te wchodzą na obecny teren 1ZA (nieruchomości objętych obszarem 3MN/U oraz 4MN, 5MN, 6MN, 8MN oraz 9MN w zakresie, w jakim obszary te wchodzą na obecny teren 1ZA). Wnoszę o zachowanie obecnego terenu zalesień (1ZA) w jego obecnym rozmiarze i niezamienianie go w żadnej części na inne tereny, także na 3MN/U oraz 4MN, 5MN, 6MN, 8MN oraz 9MN. Sołectwo Rabowice są obecnie bardzo ubogie w tereny zielone - w szczególności zalesienia, stąd rezygnacja z kolejnego obszaru zalesień wpłynie negatywnie na okolicę. Uważam, że obecny teren 1ZA powinien zostać zachowany w całości i zalesiony. Warto także nadmienić, że teren ten zarówno w obecnym planie zagospodarowania - jak i studium uwarunkowań jest przeznaczony pod zalesienia, stąd wprowadzenie zmiany stoi w sprzeczności w przeznaczeniem terenu w studium. Podsumowując, wnioskuję jak powyżej. Uważam, że proponowane zmiany w MPZP stoją w sprzeczności nie tylko z obecnie obowiązującym MPZP, studium jak i przede wszystkim szeroko rozumianym interesem społecznym. Ponadto proponuje się</p>	<p>R/ZL,</p> <p>1U, 2MN/U</p> <p>3MN/U, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN</p>	<p>3. X</p> <p>4. X</p> <p>5. X</p>	<p>4. Zachowuje się projektowane zmiany w zakresie wprowadzenia funkcji usługowej na terenach 1U i 2MN/U. W projekcie wyważono interesy różnych mieszkańców, tych, którzy domagają się wprowadzenia funkcji usługowej na terenach w rejonie ul. Średzkiej i Olszynowej oraz tych mieszkańców, którzy nie wyrażają zgody na zmiany. W projekcie planu istotnie ograniczono zakres dopuszczonych usług względem projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu.</p> <p>5. Południowa granica terenu R/ZL jest zgodna z granicą terenu 1ZA z obecnie obowiązującego planu. W obowiązującym studium w części kierunkowej wskazuje się, że w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla innych funkcji uzupełniających pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności. Z uwzględnieniem, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem. Zatem w obecnym kształcie ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.</p>
--	--	---	---	-------------------------------------	---

			zmniejszenie izolacji pomiędzy funkcjami przestrzennymi (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową lub przemysłową), a swego czasu Burmistrz Taterka odpowiadając na sytuację w Jasinie wspominał, że takie łączenie funkcji jest błędem w planowaniu przestrzennym pozostawionym im przez poprzedników - tym bardziej uważam, że nie należy ich powielać na kolejnym obszarze.					
4	11.06.24		Wnioskuje o pozostawienie terenu obecnie oznaczonego jako 1ZA w niezmienionej formie (z ewentualnym zmniejszeniem o proponowany wycinek 4ZP) ze względu na brak terenów zielonych, a zwłaszcza zalesień w obrębie sołectwa Rabowice oraz terenów przylegających do opracowywanego (i obecnego) planu. Przy tak dużym wzroście ilości zabudowań mieszkalnych, jaki obecnie występuje w Rabowicach (co potwierdzają meldunki oraz wzrost deklaracji śmieciowych dla tego terenu) należy zadbać o zrównoważenie tego rozwoju poprzez powiększanie terenów zielonych, a nie ich zmniejszanie. Już obecna infrastruktura drogowa, kulturowa, oświatowa nie jest w stanie zapewnić odpowiedniego poziomu dla tak dużej ilości mieszkańców, co za tym idzie zmiany w MPZP polegające na zwiększaniu obszarów pod zabudowę mieszkaniową zwiększą tylko poziom zaludnienia terenu bez rozbudowy odpowiedniej infrastruktury. Należy przy tym dodać, że proponowane zmiany na obszarach 10MN i 11MN mogą prowadzić do powstania roszczeń obecnych mieszkańców terenów 25MN i 26MN, którzy na chwilę obecną sąsiadują poprzez drogę dojazdową z terenami leśnymi, a nie zabudową mieszkaniową. Dodatkowo wprowadzenie terenu 2U na obszarze Rabowic, gdzie terenów usługowych (np. obecne 1U, 2U, 3U oraz 3MNU, 7MNU itd.) jest dość sporo i nie są one praktycznie w ogóle zagospodarowane (z małymi wyjątkami), jako tereny usługowe, wydaje się być zbyteczne. Miejsca na usługi jest wystarczająco i nie ma potrzeby powiększania go, zwłaszcza kosztem zalesień. Na końcu chciałbym nadmienić, że argumentacja za zmianą przekazana na spotkaniu online w dniu 8.05.2024, że zalesianie jest kosztowne (przez to właściciel działek się z tego obowiązku nie wywiązuje) i dlatego właściciel działek wnioskuje o ich zmianę na zabudowę mieszkaniową/usługową, nie powinno mieć poparcia ze strony Gminy. Idąc tym tokiem rozumowania, taka zmiana planu dałaby		R/ZL, 6ZP, 4ZP, 10MN, 11MN, 2U, 11KDW		X	Nowo wyznaczone tereny budowlane, które zostały zlokalizowane przy ul. Świerkowej mają na celu uzupełnienie wyznaczonych zespołów zabudowy. Zmian w zagospodarowaniu dokonuje się na wniosek właściciela terenu. Tereny usług wraz z drogą wewnętrzną zostały wydzielone wzdłuż terenów przemysłowych. Następnie oddzielone zostały 20m pasem zieleni urządzonej. Pas biegnący wzdłuż ul. Azaliowej przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Takie strefowanie funkcji zabudowy miało na celu minimalizowanie negatywnego wpływu usług na komfort mieszkańców. Na terenie R/ZL zapisy projektu planu pozwalają na użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy (co jest zgodne z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zmianę zagospodarowania zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium – pod zalesienie - zatem ustalenia projektu planu nie naruszały ustaleń Studium. Jednakże na skutek uwzględnienia uwagi przy 4-tym wyłożeniu projektu planu teren zmienił przeznaczenie z R/ZL na ZL, zatem uwaga stała się w tym zakresie bezprzedmiotowa.

			motywację do składania dalszych wniosków o zmniejszanie terenów zalesień i byłaby anty motywacją do zalesiania terenów przez innych właścicieli terenów zalesień.					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

§ 4.

1. Projekt planu został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2024 r. do 21 października 2024 r., a uwagi można było składać do dnia 04.11.2024 r.
2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęły 18 pism z uwagami. Burmistrz postanowił uwzględnić dwie uwagi. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w całości lub w części.
3. Lista nieuwzględnionych uwag:

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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	17.10.24		<p>1. Zmiana definicji z § 3 pkt 2 — Tereny MNU na definicję działki mieszkaniowo usługowe. Obecna definicja powoduje, że działka może mieć 100% zabudowy usługowej przez co traci całkowicie charakter mieszkalny i jest tylko możliwością przedłużenia terenów usługowych o dodatkowe działki, przy czym mieszkańcy jasno wyrazili sprzeciw wobec działalności usługowej na tym terenie.</p> <p>2. § 4 pkt. 1 — proszę o dopisanie możliwości postawienia wiaty samochodowej od linii zabudowy maksymalnie do granicy działki o płaskim dachu- ilość wiat nie większa niż ilość lokali na danej działce. Wiata jako przedłużenie zadaszenia przy wjeździe do garażu.</p> <p>3. W związku ze znaczącymi zmianami w okolicy— powstanie centrum handlowego przy ul. Średzkiej graniczącego z terenami 1U. Bezpośrednio po drugiej stronie ulicy oraz budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi (w</p>		<p>MNU</p> <p>1U</p>		<p>1. X</p> <p>2.X</p> <p>3.X</p>	<p>. Uwaga nieuwzględniona. Dla terenów MN/U zapisy §18 uchwały przewidują lokalizację na działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego. Powierzchnia terenów z możliwością takiej zabudowy została ograniczona w granicach opracowania planu, zgodnie z wnioskami mieszkańców, natomiast na tych terenach, które są wyznaczone nie dokonuje się zmiany w zakresie wykluczenia samodzielnych budynków usługowych.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie lokalizacji tak dużego obiektu jak wiata przed wyznaczonymi liniami zabudowy, które nie będą obowiązkowym elementem zagospodarowania na każdej działce, ale stosowane incydentalnie na poszczególnych działkach będzie zakłócać ład przestrzenny ulicy.</p>

		<p>sumie w tych lokalizacjach mamy około 30 lokali usługowych które wyczerpują zapotrzebowanie okolicznych mieszkańców) w sąsiedniej lokalizacji w celu zachowania mieszkaniowego charakteru okolicy i uniknięcia uprzemysłowienia okolicy oraz nadmiernej przestrzeni przeznaczonych na działalność gospodarczą czy usługi proszę o przywrócenie pierwotnych założeń MPZP i zmianę całej lokalizacji działek 1U na działki o jedynej funkcji mieszkaniowej. Ze względu na rozbudowę okolicy w lokale usługowe jest to powrót do pierwotnych założeń planu o których byli informowani przez właściciela terenu wszyscy okoliczni mieszkańcy nabywający działki w celu mieszkaniowym. Chcę podkreślić, że nie jest to istotna zmiana a jedynie powrót do pierwotnych ustaleń planistycznych.</p> <p>4. § 4 pkt. 3 Proszę o przywrócenie funkcji działki na terenie 1U przy ulicy Średzkiej do pierwotnych założeń. Mieszkańcy od wielu konsultacji wypowiadają się negatywnie na temat terenów usługowych o których właściciel działek zapewniał, że zostaną zachowane jako tereny mieszkaniowe, robią to nie po to, żeby teraz znieść wszelkie ograniczenia na sąsiadującej działce i ponownie rozpocząć tą samą dyskusję na temat zwiększenia intensywności ruchu samochodowego, zwiększenia poziomu hałasu, braku wyłączenia działalności wymagającej transportu ciężarowego. Działki zostały kupione w celu mieszkaniowym dla zachowania spokoju i odpoczynku po pracy. Dodatkowo w obecnym planie zgodnie z §19 cała obsługa komunikacyjna terenu 1U ma odbywać się od ulicy Olszynowej co bezpośrednio wpłynie na jakość mieszkania i mir domowy, znaczące zwiększenie ilości samochodów przy i tak trudnym wyjeździe z ul. Olszynowej na Średzką ze względu na całkowite podporządkowanie drogi wobec ul. Średzkiej, brak sygnalizacji świetlnej, brak ronda. W przypadku nie wzięcia pod uwagę zdania mieszkańców oraz znaczące pogorszenie standardu mieszkaniowego może to stanowić podstawę odszkodowawczą.</p> <p>5. § 11 pkt. 5 - proszę o wprowadzenie zakazu transportu ciężarowego dla działalności położonych na tych terenach.</p> <p>6. § 15 - proszę o dodanie w planie na zasadzie</p>	1U		<p>3 i 4. Uwaga nieuwzględniona. Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej powoduje konieczność zapewnienia nowych obiektów usługowych. Rozwiązania wypracowane w obecnym projekcie planu stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami różnych stron. Argumenty dotyczące ograniczenia usług zostały rozważone i w znacznym stopniu uwzględnione w ostatecznie przyjętych zapisach planu.</p> <p>5. Uwaga nieuwzględniona. Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż wnioskowany zapis jest zawarty w § 11 pkt 5 lit. g uchwały.</p> <p>Ad. 6 Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w akcie prawa miejscowego nie można wprowadzać zapisów, które powtarzały by lub modyfikowały przepisy obowiązujących przepisów ustaw lub rozporządzeń. Zasady wypłaty odszkodowań z tytułu uchwalenia miejscowego planu lub jego zmiany regulują przepisy art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>7. Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta wysokość słupa reklamowego jest na tyle nieduża, że nie będzie on wpływać negatywnie na przestrzeń.</p> <p>8. Uwaga nieuwzględniona. Ul Średzka jako droga powiatowa ma wyższą kategorię niż ul. Olszynowa. Ul. Średzka prowadzi ruch ponadlokalny i zgodnie z ustaleniami Zarządu Dróg Powiatowych nie może z niej być realizowana bezpośrednia obsługa nowych terenów zabudowy.</p> <p>9, Uwaga uwzględniona.</p>	<p>4.X</p> <p>5.X</p> <p>6.X</p>
--	--	--	----	--	---	----------------------------------

			<p>fair play zapisu, że w przypadku utraty wartości działki spowodowanej np. powstaniem na sąsiadującej działce dużego obiektu handlowego, znaczącego zwiększenia intensywności ruchu samochodowego w związku z lokalizacją działalności usługowej, zwiększenia poziomu hałasu i braku możliwości utrzymania obecnego standardu komfortu odpoczynku na własnej nieruchomości miasto wypłaci odszkodowanie o równowartości spadku wartości nieruchomości. Ten paragraf zabezpiecza interes tylko miasta, które pobierze opłatę za wzrost wartości a w przypadku utraty wartości konsekwencje poniesie jedynie mieszkaniec - właściciel nieruchomości. Pogorszenie standardu oznacza też zwiększenie trudności zbycia nieruchomości.</p> <p>7. § 19 pkt. 1 c. - proszę o wykreślenie zapisu o słupie reklamowym. Planiści każdego miasta podejmują działania mające na celu zredukowanie nadmiernej ilości reklam w przestrzeni publicznej. Zapis u słupie o wysokości 7 m nie wpisują się w obecne standardy planistyczne. Wiele miast zakazało już całkowicie tych praktyk w drodze uchwał rad miejskich.</p> <p>8. § 19 pkt. 9 Proszę o zmianę zapisu — obsługę komunikacyjną z drogi przy ul. Średzkiej tak żeby ul. Olszynowa nie była nadmiernie obciążona dużym wzrostem natężenia ruchu samochodowego. Dopuszczenie obsługi komunikacyjnej od ul. Olszynowej tylko dla działek znajdujących się bezpośrednio przy ul. Olszynowej. W przypadku scalenia działek całość ruchu powinna być obsługiwana od ul. Średzkiej.</p> <p>9. § 19 pkt. 4 — proszę o zwiększenie obszaru biologicznie czynnego do min. 30 % analogicznie jak dla wszystkich pozostałych zapisów objętych MPZP</p>				<p>7.X</p> <p>8.X</p> <p>9.X</p>	
2	24.10.24		<p>1. § 3 pkt 2 - Zmiana definicji z Terenu MNU zabudowy "mieszkaniowej lub usługowej" na definicję działki "mieszkaniowo usługowej"</p> <p>Uzasadnienie: Definicja "mieszkaniowej lub usługowej" może spowodować zabudowę tylko usługową na co nie zgadzali się mieszkańcy. Po drugiej stronie ulicy Średzkiej na osiedlu Nowy Izabelin zostały właśnie wybudowane 2 obiekty, które posiadają prawie 30 punktów handlowo/usługowych co całkowicie wyczerpuje zapotrzebowanie mieszkańców.</p>		MNU		1.X	<p>1. Uwaga nieuwzględniona. Dla terenów MN/U zapisy §18 uchwały przewidują lokalizację na działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego. Powierzchnia terenów z możliwością takiej zabudowy została ograniczona w granicach opracowania planu, zgodnie z wnioskami mieszkańców, natomiast na tych terenach, które są wyznaczone nie dokonuje się zmiany w zakresie wykluczenia samodzielnych</p>

		<p>2. § 4 pkt. 1 - Proszę o wyrażenie zgody na usytuowanie wiaty garażowej lub zadaszenia garażowego od linii zabudowy do granicy działki (jako zadaszenie wjazdu do garażu) z zaznaczeniem, że wiatka taka może być usytuowana tylko od frontu działki (zgodnie z załącznikiem). Uzasadnienie: Obecna definicja umiejscowienia wiaty praktycznie uniemożliwia jej wybudowanie bo jeśli nie może przekraczać linii zabudowy to jedynym miejscem jej usytuowania to na ogrodzie za domem. (załącznik).</p> <p>3. § 4 pkt. 3 - Proszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych na terenie 1U do nie większej niż 200m². Uzasadnienie: Tak duża zabudowa handlowa zakłóci spokojny charakter okolicy domków jednorodzinnych, ruch na ulicy Olszynowej bardzo mocno się zwiększy. Na osiedlu Nowy Izabelin po drugiej stronie ulicy naprzeciw działki 1U zostały właśnie wybudowane obiekty handlowo/usługowe Galeria TH która posiada 19 punktów handlowo/usługowych dodatkowo obok Galerii TH został właśnie wybudowany blok mieszkalny na parterze, którego są usytuowane punkty handlowo/usługowe w ilości 10 sztuk. tak duża ilość punktów handlowo/usługowych całkowicie wyczerpuje zapotrzebowanie mieszkańców.</p> <p>4. § 15 - Proszę o dodanie zapisu, że w przypadku utraty wartości działki/nieruchomości miasto wypłaci odszkodowanie o równowartości spadku wartości nieruchomości. Uzasadnienie: Utrata wartości spowodowana np. powstaniem na sąsiadującej działce dużego obiektu handlowego, znaczącego zwiększenia intensywności ruchu samochodowego w związku z lokalizacją działalności usługowej, zwiększenia poziomu hałasu i braku możliwości utrzymania obecnego standardu komfortu odpoczynku na własnej nieruchomości. Obecny zapis zabezpiecza tylko interes miasta, które pobierze opłatę za wzrost wartości a w przypadku utraty wartości konsekwencje poniesie jedynie mieszkaniowiec-właściciel nieruchomości.</p> <p>5. § 19 pkt. 1 lit.c - Proszę o wykreślenie pkt C z MPZP. Uzasadnienie: Rabowice to spokojna miejscowość, a zwłaszcza teren przy ulicy. Olszynowej/Sadowniczej, która w obecnej chwili jest wolna od</p>	1U		<p>2.X budynków usługowych. 2. Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie lokalizacji tak dużego obiektu jak wiatka przed wyznaczonymi liniami zabudowy, które nie będą obowiązkowym elementem zagospodarowania na każdej działce, ale stosowane incydentalnie na poszczególnych działkach będzie zakłócać ład przestrzenny ulicy.</p> <p>3.X 3. Uwaga nieuwzględniona. Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej powoduje konieczność zapewnienia nowych obiektów usługowych. Rozwiązania wypracowane w obecnym projekcie planu stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami różnych stron. Argumenty dotyczące ograniczenia usług zostały rozważone i w znacznym stopniu uwzględnione w ostatecznych przyjętych zapisach planu.</p> <p>4.X 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w akcie prawa miejscowego nie można wprowadzać zapisów, które powtarzały by lub modyfikowały przepisy obowiązujących przepisów ustaw lub rozporządzeń. Zasady wypłaty odszkodowań z tytułu uchwalenia miejscowego planu lub jego zmiany regulują przepisy art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>5.X 5. Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta wysokość słupa reklamowego jest na tyle nieduża, że nie będzie on wpływać negatywnie na przestrzeń. 6. Uwaga nieuwzględniona. 7. Uwaga nieuwzględniona. Na obszarze planu i w terenach przyległych występują zarówno dachy strome jak i płaskie. Dla zachowania właściwych relacji wysokości w planie zakłada się możliwość realizacji wyższych budynków, ale tylko z dachem stromym, a dla dachów płaskich wprowadzono ograniczenie do 6m. 8. Uwaga nieuwzględniona. Ul Średzka jako droga powiatowa ma wyższą kategorię niż ul. Olszynowa. Ul. Średzka prowadzi ruch</p>
--	--	---	----	--	--

			<p>reklam, banerów itp. W obecnych czasach każdy planista a zwłaszcza miasto Poznań redukuje bilbordy i słupy reklamowe.</p> <p>6. § 19 pkt. 4 - Proszę o zmianę zapisu "powierzchnię terenu biologicznie czynnego" z 20% na 30%</p> <p>Uzasadnienie: Trzeba zachować zdrowy balans między zabudową a terenami zielonymi. Okolice ul. Olszynowej i Sadowniczej to duże działki budowlane, gdzie mieszkańcy mają zadbane przestronne ogródki, a tak duża zabudowa terenu 1U kłóciłaby się z obecnym charakterem okolicy. Unikajmy "betonozy".</p> <p>7. § 19 pkt. 7 - Proszę o wykreślenie zapisu "dopuszcza się dachy płaskie" dla obiektów parterowych do wysokości 6 metrów.</p> <p>Uzasadnienie: Cała zabudowa miejscowości Rabowice to budynki z dachem dwu lub wielospadowym i umiejscowienie budynków z płaskim dachem kłóciłoby się z obecną zabudową.</p> <p>8. X§ 19 pkt. 9 - Proszę o zmianę zapisu obsługi komunikacyjnej terenu 1U z ulicy Olszynowej na Ulice Średzką.</p> <p>Uzasadnienie: Obsługa komunikacyjna obiektów handlowo/usługowych z ul. Olszynowej zwiększy już i tak obciążoną drogę i zakłóci spokój mieszkańców.</p>			<p>6.X</p> <p>7.X</p> <p>8.X</p>	<p>ponadlokalny i zgodnie z ustaleniami Zarządu Dróg Powiatowych nie może z niej być realizowana bezpośrednia obsługa nowych terenów zabudowy.</p>
3	4.11.24		<p>(...) składam uwagi do projektu miejscowego planu (...):</p> <p>1. w przypadku dokonania zmian w MPZP wnioskuję o niską intensywność zabudowy mieszkaniowej na terenie 10MN i 11MN - tj. działki o powierzchni min. 1200 m2,</p> <p>2. w związku ze zwiększeniem intensywności zabudowań wnioskuję o utwardzenie betonowymi płytami dróg dojazdowych, tj. ulicy Świerkowej, Azaliowej, a także przylegających do niej Magnoliowej i Limbowej. Potrzeba poprawy stanu ww. dróg była już wielokrotnie zgłaszana do Władz Miasta i Gminy Swarzędz, a podjęte działania, dotyczące równania, poprawiają sytuację jedynie na kilka dni. Aktualnie infrastruktura drogowa tej części Rabowic nie jest na odpowiednim poziomie, w okresie zimowym drogi są nieprzejezdne, a w związku ze zwiększeniem liczby zabudowań mieszkalnych i natężenia ruchu sytuacja ta ulegnie znacznemu pogorszeniu,</p>		10 MN, 11MN	<p>1.X</p> <p>2.X</p>	<p>1. Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta wielkość działki koreluje z wielkościami działek położonych po północnej stronie ul. Azaliowej.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego reguluje kwestie przeznaczenia i zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a nie określa zasad i terminów realizacji inwestycji drogowych.</p> <p>3. Uwaga częściowo uwzględniona – usunięty zostanie częściowo zapis lit i. Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie. Teren 2U nie przylega bezpośrednio do zabudowy mieszkaniowej, lecz jest oddzielony 20 m strefą zieleni urządzonej Teren 2U zamyka kompleks terenów przemysłowo-usługowych położonych od strony ul. Świerkowej.</p>

		<p>3. wykreślenie w pkt 5., § 11. Uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach", dotyczącym zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wszystkich włączeń terenu 2U, tj. wnioskuję o usunięcie z punktów: a,b,c,g,h,i,k zapisu "z wyłączeniem terenu 2U", a tym samym wykluczenie usług wskazanych w ww. punktach, a także usług niepożądanych społecznie i uciążliwych dla mieszkańców okolicznych zabudowań,</p> <p>4. ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,</p> <p>5. ustalenie nakazu wprowadzenia zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym jako naturalnej bariery ochronnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej.</p>		2U	3.X	3.X	<p>4. Uwaga nieuwzględniona. W §5 pkt 2 projektu planu ustalono już zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz w zakresie zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, centrów handlowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, parków rozrywki wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, ośrodków wypoczynkowych lub hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów realizowanych na potrzeby wyżej wymienionych przedsięwzięć. Z tego wynika, że inne niż wymienione przedsięwzięcia nie będą mogły być tu realizowane.</p> <p>5. Uwaga nieuwzględniona. Proponowany zapis jest trudny do wyegzekwowania przy realizacji ustaleń planu.</p>
4	04.11.24	<p>Jako mieszkańcy okolicy, która zgodnie ze Studium oraz aktualnym MPZP ma graniczyć z terenem zalesień (obszar 1ZA), wnioskujemy o nieprzekształcanie terenów przyległych do granic ulic Azaliowej i Magnoliowej, na obszary 10MN, 11 MN, 6ZP, 2U oraz R/ZL.</p> <p>Inwestowaliśmy w nieruchomości, które miały graniczyć z terenem zalesionym, tymczasem zamiast lasu mają powstać kolejne budynki mieszkalne i usługi. Aktualne działalności usługowe zlokalizowane na ulicy Świerkowej, już teraz generują wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz hałas, co niekorzystnie wpływa na komfort życia nas, mieszkańców sąsiadujących z w/w terenami. Wnioskujemy, aby teren 1ZA został zalesiony zgodnie z jego aktualnym przeznaczeniem w Studium oraz obecnie obowiązującym MPZP, aby między innymi odgrodzić część mieszkalną tej okolicy Rabowic od istniejących działalności gospodarczych.</p> <p>W Rabowicach stale zasiedlanych głównie przez młode rodziny z dziećmi, brakuje terenów zielonych, spacerowych. Obszary zalesione przyczyniają się bezpośrednio do sekwestracji dwutlenku węgla, mają korzystny wpływ na</p>		10MN, 11MN, 6ZP, 2U, R/ZL	X	X	<p>Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw.</p> <p>Zachowuje się wprowadzone zmiany dla terenów 10MN, 11MN, 6ZP, 2U. Natomiast dla terenu R/ZL wprowadzono zmianę i przeznaczono teren pod zalesienie.</p> <p>Rozwój terenów zabudowy wpływa na sukcesywne inwestycje gminy w rozwój infrastruktury drogowej, w tym pieszo rowerowej.</p>

			warunki wodne oraz glebowe, są nam wszystkim bardzo potrzebne, dlatego apelujemy aby nie zmieniać formy z terenu zalesień na teren rolniczy. Infrastruktura drogowa i komunikacyjna Rabowic na chwilę obecną nie jest przystosowana do przyjęcia kolejnych mieszkańców, zwłaszcza dzieci i młodzieży, którzy bezpiecznie mogliby się tu poruszać. Teren, który miałby zostać przekształcony na działalność usługową 2U z całą pewnością wygeneruje dodatkowy ruch pieszo-samochodowy, na który Rabowice nie są przygotowane.					
5	04.11.24		Obszar 1U powinien pozostać obszarem przeznaczonym jedynie pod zabudowę jednorodzinną, bez możliwości prowadzenia usług. Argumentacja: Obecny Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego został uchwalony w 2013 roku. Nie zakładał on żadnych usług na obszarze 1U dlatego też wszyscy mieszkańcy, którzy kupowali działki oraz wybudowali swoje domy w okolicy po 2013 roku, robili to ze świadomością, że będzie to spokojna okolica bez możliwości prowadzenia działalności usługowej - generujący zwiększony ruch i hałas, dodatkowe sztuczne oświetlenie (bilbordy, szyldy, itp.) zmieniający miejscową architekturę i znacząco zmieniający widoki (wysokość budynków do łom), itp. Działalność usługowa w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących nieruchomości (działka/działka z domem) obniża ich wartość, zwłaszcza w sąsiedztwie punktów usługowych generujących ww. negatywne oddziaływania na okolice (wzmożony ruch, hałas, transport i zaopatrzenie — często w nocy, itp.), Działalność usługowa będzie wkrótce prowadzona po drugiej stronie ulicy Średzkiej (duża galeria HT) naprzeciwko obszaru 1 U. Proponowany MPZP przewiduje również możliwość prowadzenie działalności usługowej kilkaset metrów dalej na obszarach 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, itd. Nie potrzeba więc więcej dodatkowych punktów usługowych w okolicy.		1U		X	Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej powoduje konieczność zapewnienia nowych obiektów usługowych. Rozwiązania wypracowane w obecnym projekcie planu stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami różnych stron. Argumenty dotyczące ograniczenia usług zostały rozważone i w znacznym stopniu uwzględnione w ostatecznie przyjętych zapisach planu.
6	04.11.24		Obszar 1U: § 4 pkt. 3 - wnioskuję o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni w obiektach handlowych na terenie oznaczonym 1U do „nie większej niż 200m ² ”. Uzasadnienie: wprowadzenie możliwości budowy		1U		X	Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej powoduje

			<p>tak dużych obiektów w znaczący sposób zakłóci spokój na pobliskim osiedlu domków jednorodzinnych na ulicy Sadowniczej i Olszynowej. Dodatkowo, duży obiekt handlowy z pewnością zwiększy ruch na ulicy, wpływając bezpośrednio na hałas na osiedlu. Warto nadmienić również, że po drugiej stronie ulicy praktycznie na wprost działki 1U wybudowano duży obiekt handlowy- Galeria TH, w którym zaplanowano 19 punktów handlowo -usługowych, a w bloku obok nowo powstałej galerii deweloper przeznaczył cały parter budynku na zabudowę handlowo-usługowa. Dopuszczenie więc kolejnych obiektów o analogicznym przeznaczeniu na działkach po drugiej stronie drogi przy osiedlu domków jest więc niezasadne.</p> <p>W związku z powyższym zgłaszam swój sprzeciw w zakresie zmiany dotyczącej działek wskazanych w projekcie zmian jako Obszar 1U.</p>					konieczność zapewnienia nowych obiektów usługowych. Rozwiązania wypracowane w obecnym projekcie planu stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami różnych stron. Argumenty dotyczące ograniczenia usług zostały rozważone i w znacznym stopniu uwzględnione w ostatecznych przyjętych zapisach planu.
7	04.11.24		<p>Obawiam się, że skoro na terenie 10MN będą domy jednorodzinne/ zabudowy bliźniacze prawdopodobnie wyjazd z tych posesji będzie na ulicę Azaliową. Na chwilę obecną przy większych opadach droga ulega znaczącemu uszkodzeniu.</p> <p>A na czas budowy domów zwiększy się przejazd sprzętów ciężkich ok. 50 ton np. ciężarówki, betonomieszarki co znacząco wpłynie na drogę. W związku ze zwiększeniem liczby ludności zamieszkującej na tym terenie koniecznością będzie wybudowanie ulicy Świerkowej i Azaliowej, ponieważ równanie drogi wystarczy tylko na chwilę, dlatego rozwiązaniem będzie przedłużenie płyt betonowych. A docelowo drogi asfaltowej z chodnikami.</p>	10MN			X	Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Rozwój terenów zabudowy wpływa na sukcesywne inwestycje gminy w rozwój infrastruktury drogowej, w tym pieszo rowerowej.
8	04.11.24		<p>Wnioskuje o NIEwydzielenie z obszaru ZA (w obecnym MPZP) obszarów: 10MN, 11MN, 6ZP, 2U, 11KDW. Swój wniosek motywuję tym, że w obrębie sołectwa Rabowice oraz terenów przylegających do opracowywanego (i obecnego) planu brak jest terenów zielonych, a zwłaszcza zalesień. Przy tak dużym wzroście ilości zabudowań mieszkalnych, jaki obecnie występuje w Rabowicach (co potwierdzają meldunki oraz wzrost deklaracji śmieciowych dla tego terenu) należy zadbać o zrównoważenie tego rozwoju poprzez powiększanie terenów zielonych, a nie ich zmniejszanie. Już obecna infrastruktura drogowa, kulturowa, oświatowa nie jest w stanie</p>				X	Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Realizacja ustaleń planu nie wprowadza funkcji konfliktowych z zagospodarowaniem terenów mieszkaniowych położonych na północ od ul. Azaliowej. Po południowej stronie ulicy wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na fragmencie wzdłuż linii 110 KV teren zieleni urządzonej. Jeśli chodzi o teren R/ZL (a po zmianie ZL) ma on w projekcie planu powierzchnię 20,9

			<p>zapewnić odpowiedniego poziomu dla tak dużej ilości mieszkańców, co za tym idzie zmiany w MPZP polegające na zwiększaniu obszarów pod zabudowę mieszkaniową zwiększą tylko poziom zaludnienia terenu bez rozbudowy odpowiedniej infrastruktury. Należy przy tym dodać, że proponowane zmiany na obszarach 10MN i 11MN mogą prowadzić do powstania roszczeń obecnych mieszkańców terenów 2SMN i 26MN, którzy na chwilę obecną sąsiadują poprzez drogę dojazdową z terenami leśnymi, a nie zabudową mieszkaniową.</p> <p>Dodatkowo wprowadzenie terenu 2U na obszarze Rabowic, gdzie terenów usługowych (np. obecne U, 2U, 3U oraz 3MNU, 7MNU itd.) jest sporo i nie są one praktycznie w ogóle zagospodarowane (z małymi wyjątkami) jako tereny usługowe, wydaje się być zbyt wysokie. Miejsca na usługi jest wystarczająco i nie ma potrzeby powiększania go, zwłaszcza kosztem zalesień.</p> <p>Podczas dyskusji publicznej w dniu 9.10.2024 (w której brałem udział) padł argument, żeby nie zmieniać wysokiej klasy gruntów ornych (w obowiązującym MPZP: ZA) pod tereny usługowe lub mieszkaniowe, co jest zbieżne z moimi uwagami do proponowanych zmian. Niestety, pomimo próśb (i obietnic ich spełnienia) przekazanych podczas ww. publicznej dyskusji nie otrzymałem informacji ani o tym, w którym miejscu dokładnie są te grunty orne wysokiej klasy, ani jaka jest szacunkowa powierzchnia terenów zielonych na terenie Rabowic.</p>					<p>ha, w tym grunty RV o pow. 0,7 ha, RIVa, o pow. 10,8 ha, RIVb o pow. 8,5 ha, R IIIb o pow. 0,9 ha. Teren stanowi własność prywatną i jest intensywnie użytkowany rolniczo, z uwagi na wysokie klasy gleb. Nawet w przypadku przeznaczenia w planie terenu pod lasy, jego zagospodarowanie na cele leśne wymaga woli właścicieli gruntów, gdyż zalesienie nie jest celem publicznym, a grunty na ten cel nie podlegają wyłączeniu. Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia można użytkować w sposób dotychczasowy.</p> <p>Natomiast wyznaczony w projekcie teren 6ZP może być zagospodarowany jako zieleni urządzonej, dopuszczono też alejki spacerowe i obiekty małej architektury. Są też podstawy prawne do wykupu tego terenu przez Gminę.</p>
9	04.11.24		<p>Proszę o zmianę zapisu §4 punktu 1 dotychczasowego usytuowania wiaty garażowej, tak aby było można umiejscowić ją do linii zabudowy do granic działki. Z zaznaczeniem, że wiatka taka może być usytuowana tylko od frontu działki. Obecna definicja umiejscowienia wiaty praktycznie uniemożliwia jej wybudowanie na naszej działce.</p>	43/46			X	<p>Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie lokalizacji tak dużego obiektu jak wiatka przed wyznaczonymi liniami zabudowy, które nie będą obowiązkowym elementem zagospodarowania na każdej działce, ale stosowane incydentalnie na poszczególnych działkach będzie zakłócać ład przestrzenny ulicy.</p>
10	04.11.24		<p>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”: Wnioskuje o wstrzymanie się od czynności polegających na wydzieleniu z obszaru ZA (w obecnym MPZP) obszarów: 10MN, 11MN, 6ZP, 2U, KDW. Ww. wniosek motywuję tym, iż w obrębie sołectwa Rabowice, w którym zamieszkuję oraz w obrębie</p>	10MN, 11MN, 6ZP, 2U, KDW			X	<p>Uwaga nieuwzględniona. Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Realizacja ustaleń planu nie wprowadza funkcji konfliktowych z zagospodarowaniem terenów mieszkaniowych położonych na</p>

			<p>terenów przylegających do opracowywanego (i obecnego) planu brak jest terenów zielonych, a przede wszystkim zalesień. Przy tak znaczącej intensyfikacji ilości zabudowań mieszkalnych, jaki obecnie występuje w Rabowicach (co potwierdzają meldunki oraz wzrost deklaracji śmieciowych dla ww. tego terenu) należy zadbać o zrównoważenie tego rozwoju poprzez powiększenie terenów zielonych, a nie poprzez ich zmniejszenie. Należy ponadto wskazać, iż obecna infrastruktura drogowa, kulturowa, oświatowa nie jest w stanie zapewnić odpowiedniego poziomu dla tak dużej ilości mieszkańców, co za tym idzie zmiany w MPZP polegające na zwiększaniu obszarów pod zabudowę mieszkaniową zwiększą tylko poziom zaludnienia terenu bez rozbudowy odpowiednio zróżnicowanej infrastruktury. Dodać należy, iż proponowane zmiany na obszarach 10MN i MN mogą przyczynić się do powstania roszczeń obecnych mieszkańców terenów 25MN i 26MN, którzy na chwilę obecną sąsiadują, poprzez drogę dojazdową, z terenami leśnymi a nie zabudową mieszkaniową. Dodatkowo wprowadzenie terenu 2U na obszarze Rabowic, gdzie terenów usługowych (np. obecne U, 2U, 3U oraz 3MNU, 7MNU itd.) jest sporo i nie są one praktycznie w ogóle zagospodarowane (z małymi wyjątkami) jako tereny usługowe, wydaje się być nieuzasadnione. Miejsca przeznaczone na działalność usługową są na wystarczającym poziomie i nie ma uzasadnienia dla powiększania go, zwłaszcza kosztem zalesień.</p>					<p>północ od ul. Azaliowej. Po południowej stronie ulicy wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na fragmencie wzdłuż linii 110 KV teren zieleni urządzonej. Jeśli chodzi o teren R/ZL (a po zmianie ZL) ma on w projekcie planu powierzchnię 20,9 ha, w tym grunty RV, RIVa, RIVb, RIIIb. Teren stanowi własność prywatną i jest intensywnie użytkowany rolniczo, z uwagi na wysokie klasy gleb. Nawet w przypadku przeznaczenia w planie terenu pod lasy, jego zagospodarowanie na cele leśne wymaga woli właścicieli gruntów, gdyż zalesienie nie jest celem publicznym, a grunty nie podlegają wykupom. Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia można użytkować w sposób dotychczasowy. Natomiast wyznaczony w projekcie teren 6ZP może być zagospodarowany jako zieleni urządzonej, dopuszczono też alejki spacerowe i obiekty małej architektury. Są też podstawy prawne do wykupu tego terenu przez Gminę.</p>
11	04.11.24		<p>I. Wnoszę o pozostawienie obecnego przeznaczenia terenów oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) jako 1ZA, bez ich wydzielenia na nowe obszary, takie jak 10MN, 11MN, 6ZP, 2U, i 11KDW. Argumentuję to koniecznością zachowania równowagi w rozwoju infrastruktury i terenów zielonych w Rabowicach, gdzie dotychczas brakowało terenów zielonych, w szczególności zalesień. Obserwowany dynamiczny przyrost zabudowań mieszkalnych w tej miejscowości, potwierdzony przez wzrost liczby meldunków oraz deklaracji śmieciowych, obliguje do zwiększania powierzchni przeznaczonej pod zieleni, aby zrównoważyć rosnące obciążenie infrastruktury drogowej, kulturowej i oświatowej. Obecna infrastruktura już teraz nie zapewnia wystarczającego poziomu usług dla mieszkańców,</p>		10MN, 11MN, 6ZP, 2U, KDW		I. X	<p>I. Uwaga nieuwzględniona. Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Realizacja ustaleń planu nie wprowadza funkcji konfliktowych z zagospodarowaniem terenów mieszkaniowych położonych na północ od ul. Azaliowej. Po południowej stronie ulicy wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na fragmencie wzdłuż linii 110 KV teren zieleni urządzonej. Jeśli chodzi o teren R/ZL (a po zmianie ZL) ma on w projekcie planu powierzchnię 20,9 ha, w tym grunty RV, RIVa, RIVb, RIIIb. Teren stanowi własność prywatną i jest intensywnie użytkowany rolniczo, z uwagi na wysokie</p>

		<p>a zwiększanie terenów pod zabudowę mieszkaniową pogłębi te problemy bez odpowiednich działań na rzecz rozwijania infrastruktury. Pragnę również zaznaczyć, że zmiany dotyczące terenów 10MN i 11MN mogą prowadzić do roszczeń ze strony mieszkańców sąsiadujących obszarów (25MN i 26MN), dla których obecnie funkcję izolacyjną pełnią tereny leśne, a nie mieszkaniowe.</p> <p>Dodatkowo, wprowadzenie nowego obszaru usługowego 2U w Rabowicach jest zbędne, biorąc pod uwagę, że istniejące tereny przeznaczone pod usługi (1U, 2U, 3U, 3MNU, 7MNU i inne) pozostają w dużej mierze niezagospodarowane. Terenów usługowych jest wystarczająco dużo, aby zaspokoić obecne i przyszłe potrzeby mieszkańców, bez konieczności zajmowania dodatkowych powierzchni kosztem zalesień.</p> <p>Podczas publicznej dyskusji na temat zmian w MPZP, która odbyła się 9 października 2024 roku, podkreślano konieczność ochrony gruntów ornych wysokiej klasy (obszar 1ZA) przed przekształceniem na cele usługowe lub mieszkaniowe, co jest zgodne z moimi uwagami. Wnioskuje o przedłużenie terminu składania uwag do projektu MPZP, by umożliwić mieszkańcom pełniejsze zrozumienie proponowanych zmian.</p> <p>Szczegółowe uwagi dotyczące projektu MPZP dla rejonu ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach przedstawiam poniżej, z prośbą o ich pozytywne rozpatrzenie:</p> <p>1. §3 pkt 4 (Tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem IT) Wnoszę o wprowadzenie definicji infrastruktury technicznej, której brak w obecnym MPZP, co utrudnia interpretację zakresu i sposobu zagospodarowania tych terenów.</p> <p>2. §11 pkt 5 (dot. 2U i ograniczeń zagospodarowania) Brak uzasadnienia dla wyłączenia terenu 2U spod ograniczeń zagospodarowania budzi wątpliwości. W obecnym Studium teren ten jest przeznaczony pod zalesienia, więc dopuszczenie działalności, takich jak myjnie samochodowe, stacje utylizację pojazdów, jest sprzeczne z tym dokumentem.</p> <p>3. Tereny 10MN, 11MN oraz 2U Studium wskazuje te obszary jako tereny pod zalesienia, a zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i usługową wydaje się być nieuzasadniona. Proszę o wyjaśnienie, w jaki sposób te funkcje miałyby</p>		<p>2U</p> <p>1ZA</p> <p>IT</p> <p>2U</p> <p>10MN, 11MN, 2U</p>			<p>klasy gleb. Nawet w przypadku przeznaczenia w planie terenu pod lasy, jego zagospodarowanie na cele leśne wymaga woli właścicieli gruntów, gdyż zalesienie nie jest celem publicznym, a grunty nie podlegają wykupom. Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia można użytkować w sposób dotychczasowy. Natomiast wyznaczony w projekcie teren 6ZP może być zagospodarowany jako zieleń urządzona, dopuszczono też alejki spacerowe i obiekty małej architektury. Są też podstawy prawne do wykupu tego terenu przez Gminę.</p> <p>Wyznaczenie obszarów pod usługi jest niezbędne dla zabezpieczenia potrzeb przyszłych mieszkańców, którzy zamieszkają na obszarze Rabowic na terenach mieszkaniowych dotychczas niezabudowanych.</p> <p>Sposób ogłoszenia i terminy wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Łącznie okres ten obejmuje min. 42 dni od publikacji ogłoszenia do ostatniego dnia na wnoszenie uwag.</p> <p>1. Uwaga nieuwzględniona. Zagadnienie jest uregulowane w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprowadzenie definicji w planie byłoby niezgodne z Zasadami Techniki Prawodawczej.</p> <p>2. Uwaga częściowo uwzględniona – usunięty zostanie częściowo zapis lit i. Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie. Teren 2U nie przylega bezpośrednio do zabudowy mieszkaniowej, lecz jest oddzielony 20 m strefą zieleni urządzonej Lokalizacja zabudowy. Teren 2U zamyka kompleks terenów przemysłowo-usługowych położonych od strony ul. Świerkowej.</p> <p>3-5. Uwagi nieuwzględnione. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na konieczności opracowania projektu planu jako niesprzecznego z ustaleniami Studium.</p>
--	--	---	--	--	--	--	---

		<p>spełniać warunki niekolizyjności z funkcją zalesienia, która powinna zajmować przynajmniej 50% powierzchni zgodnie ze Studium.</p> <p>4. Obszar 2U (tereny zalesień) Obszar ten powinien pozostać przeznaczony na zalesienia, ponieważ sąsiedztwo usług może negatywnie wpłynąć na komfort życia mieszkańców zabudowy jednorodzinnej. Teren zielony, który pełni funkcję buforu, zmniejszy się z około 120 m do jedynie 20 m, co ograniczy izolację przestrzeni mieszkalnych od usługowych i produkcyjnych.</p> <p>5. Obszary 11MN oraz 10MN (tereny zalesień) Rezygnacja z przeznaczenia tych terenów na zalesienia wpłynie negatywnie na Rabowice, które już teraz mają niewiele obszarów zielonych. Bliskie sąsiedztwo zabudowy usługowej i przemysłowej może pogorszyć komfort życia mieszkańców. Przykłady z okolicznych miejscowości pokazują, że łączenie funkcji mieszkaniowych z usługowymi bez odpowiedniego buforu zieleni jest błędem.</p> <p>6. Obszary 1U oraz 2MN/U (tereny mieszkaniowe) Tereny te pierwotnie zaplanowano pod zabudowę mieszkaniową, bez funkcji usługowych. Proponowana zmiana może negatywnie wpłynąć na mieszkańców okolicznych domów, zwłaszcza że niedaleko istnieją już obszary usługowe, co umożliwi świadczenie usług bez zmiany przeznaczenia.</p> <p>7. Obszary 1U, 2U, 10MN oraz 11MN Wnoszę o utrzymanie obecnych zapisów MPZP. Łączenie funkcji mieszkalnych z usługowymi w tych obszarach może w przyszłości generować konflikty przestrzenne i naruszać komfort życia mieszkańców. Postuluję o zachowanie obecnych zapisów MPZP i Studium, które sprzyjają równowadze w zagospodarowaniu przestrzeni oraz ochronie interesu społecznego.</p>	2U		4.X	<p>Studium jest dokumentem, które wskazuje obecne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i kierunki rozwoju gminy i nie rozstrzyga jednoznacznie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych działek. Takie ostateczne rozstrzygnięcie dokonywane jest w planie miejscowym. Przygotowany projekt planu uwzględnia ustalenia Studium i wykorzystuje możliwości wprowadzania funkcji uzupełniających na zasadach w nim określonych.</p> <p>6-7. Uwagi nieuwzględnione. Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej powoduje konieczność zapewnienia nowych obiektów usługowych. Rozwiązania wypracowane w obecnym projekcie planu stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami różnych stron. Argumenty dotyczące ograniczenia usług zostały rozważone i w znacznym stopniu uwzględnione w ostatecznie przyjętych zapisach planu.</p>
			10MN, 11MN		5.X	
			1U, 2MN/U		6.X	
			1U, 2U, 10MN, 11MN		7.X	
12	04.11.24	<p>I. Wnoszę o przedłużenie terminu składania uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla Rejonu ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach, ponieważ urząd nie wywiązał się z deklaracji dostarczenia odpowiedzi na pytania publiczne.</p> <p>1. Dotyczy punktu 5, § 3, p. 4 – tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem IT. W MPZP brakuje definicji infrastruktury technicznej. W związku z powyższym proszę o przedstawienie takiej definicji.</p> <p>2. Dotyczy punktu § 11, pkt 5, lit. a, b, c, g, h, i, k</p>	IT		I. X	<p>I. Uwaga nieuwzględniona. Sposób ogłoszenia i terminy wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Łącznie okres ten obejmuje min. 42 dni od publikacji ogłoszenia do ostatniego dnia na wnoszenie uwag.</p> <p>1. Uwaga nieuwzględniona. Zagadnienie jest uregulowane w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprowadzenie definicji w planie byłoby</p>
			2U	2.X	2.X	

		<p>– brak uzasadnienia wyłączenia 2U spośród ograniczeń zagospodarowania. W Studium teren ten jest przeznaczony pod zalesienia. Uważam, że dopuszczenie funkcji, takich jak myjnia samochodowa, stolarnię czy stację demontażu pojazdów, jest sprzeczne z zapisami studium.</p> <p>3. Dotyczy terenów 10MN, 11MN oraz 2U. W Studium teren ten jest przeznaczony pod zalesienia. Wnoszę o pozostawienie przeznaczenia terenu zgodnie z obowiązującym MPZP oraz Studium.</p> <p>Odnosząc się do odpowiedzi na poprzednią turę pytań: „W obowiązującym Studium w części kierunkowej wskazuje się, że w ramach każdej funkcji ustalonej w Studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla innych funkcji uzupełniających, pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności. Z uwzględnieniem, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż powierzchnię terenu objętego planem.” Należy zauważyć, że w powyższym stwierdzeniu mowa jest o funkcji uzupełniającej oraz o warunku wzajemnej niekolizyjności. Jeżeli uważają Państwo, że funkcja usługowa oraz mieszkaniowa są uzupełnieniem funkcji zalesienia, i nie dostrzegają Państwo konfliktu przeznaczeń (zakaz zabudowy vs przeznaczenie pod zabudowę), proszę o wyjaśnienie tego stanowiska. Podobnie, cały teren R/ZL w Studium oznaczony jest jako teren zalesień (ZA). W jaki sposób spełniony jest warunek, że funkcja podstawowa zajmuje nie mniej niż powierzchnię terenu?</p> <p>Jednocześnie podtrzymuję moje uwagi złożone wcześniej. Wnoszę, aby podczas ich rozpatrywania każdorazowo określić, jaka część powierzchni terenu ulega zmianie przeznaczeniu względem Studium, a jaka pozostaje. Proszę również o wykazanie braku kolizyjności funkcji ze Studium oraz proponowanym zapisem MPZP, z zaznaczeniem, na czym polega funkcja uzupełniająca. W przeciwnym razie nie widzę podstaw do zastosowania zapisu Studium, na który Państwo powołują się w odpowiedziach.</p> <p>"W obowiązującym studium w części kierunkowej wskazuje się, że w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla innych funkcji uzupełniających pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności. Z uwzględnieniem, że funkcja podstawowa będzie</p>	10MN, 11MN, 2U	3.X	<p>niezgodne z Zasadami Techniki Prawodawczej.</p> <p>2. Uwaga częściowo uwzględniona. Usunięty zostanie częściowo zapis lit. i. Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie. Teren 2U nie przylega bezpośrednio do zabudowy mieszkaniowej, lecz jest oddzielony 20 m strefą zieleni urządzonej. Lokalizacja zabudowy. Teren 2U zamyka kompleks terenów przemysłowo-usługowych położonych od strony ul. Świerkowej.</p> <p>3-5, 7. Uwagi nieuwzględnione. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na konieczności opracowania projektu planu jako niesprzecznego z ustaleniami Studium. Studium jest dokumentem, które wskazuje obecne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i kierunki rozwoju gminy i nie rozstrzyga jednoznacznie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych działek. Takie ostateczne rozstrzygnięcie dokonywane jest w planie miejscowym. Przygotowany projekt planu uwzględnia ustalenia Studium i wykorzystuje możliwości wprowadzania funkcji uzupełniających na zasadach w nim określonych.</p> <p>W zakresie wycień powierzchniowy obszar terenu RA w granicach opracowywanego planu wynosi 25,8 ha, a powierzchnia terenu R/ZL 20,9 ha i 6ZP 0,8 ha. Zatem na dominującej powierzchni terenu jest realizowany podstawowy kierunek zagospodarowania określony w Studium.</p> <p>6. Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej powoduje konieczność zapewnienia nowych obiektów usługowych. Rozwiązania wypracowane w obecnym projekcie planu stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami różnych stron. Argumenty dotyczące ograniczenia usług zostały rozważone i w znacznym stopniu uwzględnione w ostatecznie przyjętych zapisach planu.</p>
--	--	---	----------------	-----	--

		<p>zajmować nie mniej niż powierzchni terenu objętego planem”.</p> <p>4. Dotyczy obszaru 2U (nieruchomości objętych obszarem 2U) - wnoszę o pozostawienie pierwotnej funkcji terenu, tj. terenu zalesień. W niedalekiej okolicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a bliskie sąsiedztwo terenów zabudowy usługowej może negatywnie wpłynąć na komfort życia mieszkańców. Dodatkowo, znacząco zmniejszy się izolacja funkcji mieszkaniowej od terenów usługowych/produkcyjnych poprzez zieleń (obecny pas ok. 129 m zostanie zmieniony na planowany pas 20m). Sołectwo Rabowice jest obecnie bardzo ubogie w tereny zalesień, stąd rezygnacja z kolejnego obszaru zalesień wpłynie negatywnie na okolicę. Warto także nadmienić, że teren ten, zarówno w obecnym planie zagospodarowania, jak i Studium, jest przeznaczony pod zalesienia, a wprowadzenie zmiany stoi w sprzeczności z przeznaczeniem terenu w Studium.</p> <p>5. Dotyczy obszaru 11MN oraz 10MN (nieruchomości objętych obszarem 11MN oraz 10MN). Wnoszę o pozostawienie pierwotnej funkcji terenu, tj. terenu zalesień. Istotne zmniejszenie zieleni izolującej funkcje mieszkaniowe od usługowych/przemysłowych może negatywnie wpłynąć na komfort życia mieszkańców. Proponowana zmiana łączy funkcje mieszkaniową, usługową i przemysłową, a sam Burmistrz Taterka wskazywał na błędy w planowaniu przestrzennym pozostawione przez poprzedników. Uważam, że nie należy ich powielać na kolejnym obszarze. Sołectwo Rabowice jest ubogie w tereny zalesień, stąd rezygnacja z kolejnego obszaru zalesień wpłynie negatywnie na okolicę. Uważam także, że teren ten, zarówno w obecnym planie zagospodarowania, jak i Studium, jest przeznaczony pod zalesienia, co wprowadzenie zmiany czyni niezgodnym z przeznaczeniem terenu w Studium.</p> <p>6. Dotyczy obszaru 1U oraz 2MN/U (nieruchomości objętych obszarem 1U oraz 2MN/U). Wnoszę o pozostawienie obecnego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową. Obszar ten został pierwotnie zaplanowany jako zabudowa mieszkaniowa, bez dopuszczeń usług. Obecnie proponowana zmiana</p>		2U		4.X	
				11MN,10MN		5.X	
				1U,2MN/U		6.X	

			<p>może negatywnie wpłynąć na mieszkańców okolicznych domów. W niedalekiej okolicy (w tym ul. Średzka) przewidziana jest zabudowa usługowa, stąd dalsze mieszanie funkcji, szczególnie przy niedawno wybudowanych domach jednorodzinnych, może wpłynąć negatywnie na okolicę.</p> <p>7. Dotyczy terenów 1U, 2U, 10MN oraz 11MN. Wnoszę o pozostawienie obszarów zgodnie z obecnymi zapisami w MPZP, ponieważ proponowane zmiany mogą skutkować połączeniem funkcji potencjalnie uciążliwych dla mieszkańców. Burmistrz Taterka, odnosząc się do sytuacji w Jasinie, wskazywał, że takie połączenie funkcji to błąd w planowaniu przestrzennym, który został pozostawiony przez poprzedników. Uważam, że należałoby uniknąć powielania takich błędów w kolejnych obszarach.</p>		1U,2U,10MN,11 MN		7.X	
13	04.11.24		<p>1. Dotyczy terenów 10MN, 11MN, 2U, KDW. Wnioskuje o pozostawienie bez zmian terenu oznaczonego w obowiązującym MPZP dla Rabowic jako ZA. W Rabowicach występuje deficyt terenów zielonych, a zwłaszcza zalesień i taka funkcja terenu jest obecnie pożądana. Jest to jedyne miejsce w okolicy, gdzie mieszkańcy mogą liczyć na zalesienia i taka funkcja tego terenu powinna pozostać.</p> <p>2. Dotyczy wszystkich terenów zieleni: ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP. Tereny zielone powinny być udostępnione mieszkańcom jako zielen publiczna ze swobodnym dostępem dla każdego.</p>	10MN, 11MN, 2U, KDW.			1.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się wprowadzone zmiany dla terenów 10MN, 11MN, 6ZP, 2U. Natomiast dla terenu R/ZL wprowadzono się zmianę i przeznaczono teren pod zalesienie.
				Z1P, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP			2.X	2. Uwaga nieuwzględniona. Realizacja zieleni publicznej wiąże się z kosztami wykupu gruntów, realizacji nasadzenia i urządzenia zieleni oraz z bieżącymi kosztami utrzymania takich terenów. Gmina realizuje te zadania w zakresie dostępnych środków w budżecie i możliwości organizacyjnych. Nie wszystkie tereny będą mogły zostać wykupione i udostępnione mieszkańcom.
14	04.11.24		Wnioskuje o wprowadzenie zapisu mówiącego, że tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP oraz 5ZP stanowią tereny zieleni publicznej z dostępem dla wszystkich mieszkańców.	1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP			X	Uwaga nieuwzględniona. Realizacja zieleni publicznej wiąże się z kosztami wykupu gruntów, realizacji nasadzenia i urządzenia zieleni oraz z bieżącymi kosztami utrzymania takich terenów. Gmina realizuje te zadania w zakresie dostępnych środków w budżecie i możliwości organizacyjnych. Nie wszystkie tereny będą mogły zostać wykupione i udostępnione mieszkańcom.
15	04.11.24		1. Proszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych na terenie 1U do "nie większej niż 200m2" (dotyczy § 4 pkt. 3). Tak duży obiekt handlowy naruszy spokojny charakter okolicy domów jednorodzinnych. Na ulicy Olszynowej bardzo mocno zwiększył się ruch samochodowy i pieszy.		1U		1.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Zagospodarowanie przestrzeni stanowi ciągły proces i podlega kolejnym zmianom. Proces wprowadzania tych zmian jest uregulowany w przepisach ustaw. Rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej powoduje konieczność zapewnienia nowych obiektów

			<p>Na osiedlu Izabelin w Kruszewni po drugiej stronie ulicy naprzeciw działki IU zostały właśnie wybudowane 2 obiekty, które mają łącznie 29 punktów handlowo / usługowych, tak duża ilość punktów całkowicie wyczerpie zapotrzebowanie mieszkańców.</p> <p>2. Proszę o zmianę zapisu § 19 pkt. 9 - obsługi komunikacyjnej terenu 1U z ulicy Olszynowej na Ulice Średzką. Obsługa komunikacyjna obiektów na terenie 1U z ul. Olszynowej zwiększy już i tak obciążoną drogę i zakłóci spokój mieszkańców. Z ulicy Średzkiej już obsługiwane są obiekty handlowo usługowe na osiedlu Izabelin w Kruszewni dokładnie na przeciwko terenu U.</p>				<p>2.X</p> <p>usługowych. Rozwiązania wypracowane w obecnym projekcie planu stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami różnych stron. Argumenty dotyczące ograniczenia usług zostały rozważone i w znacznym stopniu uwzględnione w ostatecznie przyjętych zapisach planu.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Ul Średzka jako droga powiatowa ma wyższą kategorię niż ul. Olszynowa. Ul. Średzka prowadzi ruch ponadlokalny i zgodnie z ustaleniami Zarządu Dróg Powiatowych nie może z niej być realizowana bezpośrednia obsługa nowych terenów zabudowy.</p>
16	05.11.24		<p>Chciałabym ponownie wnioskować o wykup resztówki (dz. nr geod.44/14) powstałej w wyniku podziału pod ww. inwestycję drogową i nakłonić Władze MiG Swarzędz do nadania tej działce przeznaczenia pod zielen publiczną np. botanicznej alei edukacyjnej, ogrodu/parku deszczowego lub też ścieżki spacerowej dla psów. Obecny kształt i dostęp do działki 44/14 wykluczają w przyszłości prowadzenie na niej dotychczasowej działalności sadowniczej. Ponadto uprawa istniejących tam ponad dwudziestoletnich drzew (podobnie jak tych na terenach wyłączonej pod obwodnicę), jest już nierentowna i konieczna byłaby ich wymiana, by uzyskać dodatni wynik finansowy w gospodarstwie. Nowe nasadzenia drzew owocowych spowodują wzrost wartości działki, ponadto zaczną wydawać plon dopiero po upływie 3-4 lat od posadzenia - czyli wówczas, gdy dojdzie już do budowy obwodnicy. Sołectwo Rabowice jest wyjątkowo ubogie pod względem terenów z dostępną zielenią publiczną (tereny zieleni urządzonej - ZP). Bezwzględnie wymagane i uzasadnione byłyby one w strefach oddzielających działki przemysłowe do działek mieszkaniowych (MN) w Rabowicach. Niestety planista nie rozważył takiego rozwiązania. W tutejszym MPZP zaplanowano pierwotnie duży obszar pod zalesienia (ZL), który oddziela działki mieszkaniowe (MN) od innych działek mieszkaniowych (MN). Obecnie ten kilkunastohektarowy teren ma oznaczenie: „Teren rolniczy z dopuszczeniem zalesień” (R/ZL). Zmiana z ZL na R/ZL jest uzasadniona i słuszna, ze względu na tereny III klasy bonitacyjnej i z punktu widzenia właścicieli gruntów, którzy obecnie użytkują te tereny rolniczo. Uprawa roli będzie</p>	44/14			<p>X</p> <p>Realizacja zieleni publicznej wiąże się z kosztami wykupu gruntów, realizacji nasadzenia i urządzenia zieleni oraz z bieżącymi kosztami utrzymania takich terenów. Gmina realizuje te zadania w zakresie dostępnych środków w budżecie i możliwości organizacyjnych. Nie wszystkie tereny będą mogły zostać wykupione i udostępnione mieszkańcom.</p>

		<p>zawsze ekonomicznie korzystniejsza od zalesiania terenu. Próżno więc oczekiwać altruizmu ze strony właścicieli tych gruntów.</p> <p>Rozwiązaniem byłby np. wykup przez UMiG Swarzędz części działek graniczących z Michałówką i zagospodarowanie tego terenu pod park, tak jak planuje się na dwunastohektarowym terenie przy ulicy Poznańskiej w Swarzędzu. Bez wątplenia stworzenie parku w sołectwie Rabowice będzie bardziej uzasadnione i konieczne, niż przy ul. Poznańskiej, do którego mieszkańcy z południa gminy będą musieli podjechać środkami transportu. Ponadto niedaleko planowanego parku przy ul. Poznańskiej znajdują się już pokaźne zielone tereny przy Jeziorze Swarzędzkim, są już stadiony miejskie i centra sportu -a planuje się kolejne po sąsiedzku. Dlaczego Urząd nie inwestuje w tego typu infrastrukturę i tereny na południu gminy (Rabowice, Kruszewnia, Garby), gdzie liczebność mieszkańców z każdym rokiem mocno wzrasta i najmłodszy z nich nie mają zielonych miejsc na spacer z rodzicami.</p> <p>W związku z powyższym i dla „inauguracji” zielonej przestrzeni w Rabowicach ponawiam wniosek o wykup resztówki bez zbędnej zwłoki, zgodnie z art. 13 pkt.3 ustawy z dn. 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (ZRID) i zagospodarowania tej przestrzeni przez UMiG Swarzędz na zielen publiczną dla dobra mieszkańców.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”, 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.2023 r. 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 i usługowej może wymagać 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 prowadzi będą właściwe jednostki samorządowe zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

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

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

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

§ 3.

W odniesieniu do 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/135/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 28 stycznia 2025 r.
Zalacznik4.xml

**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

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni ok. 54 ha, położony w Rabowicach, w granicach określonych na rysunku planu w rejonie ul. Olszynowej, ul. Średzkiej, ul. Świerkowej i ul. Azaliowej. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych, tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, teren zalesień, tereny zieleni urządzonej.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. ze zmianami. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zalesienia, a także projektowaną drogę główną i lokalizację szynobusu. Zapisy studium w zakresie lokalizacji szynobusu zostały uchylone wyrokiem WSA w Poznaniu sygn. Akt II SA/Po 441/11. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Przeznaczenie terenów ustalono zgodnie z zasięgiem poszczególnych kierunków zabudowy w studium oraz w obszarze oznaczonym w studium symbolem ZA - zalesienia w zasięgu stycznym do ul. Świerkowej i Azaliowej wyznaczono jako funkcje uzupełniające - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zieleni urządzonej, korzystając z dopuszczeń ustalonych w Studium: „Zapisy w studium stanowią generalizację funkcji, co oznacza że przeznaczenie przypisane poszczególnym terenom, należy rozumieć jako podstawowe (wiodące). W związku z tym, w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz innych funkcji uzupełniających, pod warunkiem ich wzajemnej nie kolizyjności. Przez niekolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska oraz obniżenia jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców, itp.” Ustalone w planie rozmieszczenie funkcji usługowej na styku z terenami zabudowy usługowo-przemysłowej (4UP) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (25MN, 26MN i 28MN), wyznaczonymi w granicach obowiązującego planu miejscowego obejmującego obręb Rabowice (pow. ca 380,8 ha) - Uchwała Nr XLI/367/2013 z dnia 05.04.2013 r. oraz rozdzielenie terenów usługowych i mieszkaniowych 20 metrowym pasem zieleni urządzonej spełnia warunki określone w studium w zakresie bezkonfliktowego rozmieszczenia różnych funkcji w sposób nie powodujący obniżenia standardów środowiska oraz obniżenia jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach” realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art.1 ust.2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - kontynuuje i uzupełnia aktualne przeznaczenie oraz zagospodarowanie obszarów objętych przedmiotową uchwałą.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XLI/367/2013 z dnia 25.04.2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Rabowice (pow. ca 380,8 ha), zgodnie z którą obszar ten przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz zalesień (ZA). Przedmiotowy plan miejscowy stanowi kontynuację, rozszerzenie oraz uzupełnienie zapisów ww. uchwały.

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu zmiany istniejącego planu. Z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania, w celu zmiany funkcji terenów pod zalesienie na cele budownictwa mieszkalnego z usługami oraz aktywizację gospodarczą wystąpił właściciel działki nr 51/3 w Rabowicach.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §5 uchwały.

W zakresie wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art.1, ust.2 pkt 4 ww. ustawy) zachowano archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej oraz ustalono zasady ochrony stanowiska archeologicznego.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalono wysokość obiektów małej architektury, maksymalne wymiary tablic i gablot informacyjnych oraz słupów ogłoszeniowych, zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

W obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, szerokość i sposób wyposażenia ciągów komunikacyjnych oraz zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust.3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-rowerowych.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 ww. ustawy).

Potrzebę w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt. 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt. 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz

okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.swarzedz.eu. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz usługowymi, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 ww. ustawy). Teren obsługiwany jest przez indywidualną komunikację samochodową oraz transport publiczny - linie autobusowe 489, 497 oraz 498, których trasa przebiega w ul. Średzkiej, Olszynowej i Świerkowej (przystanki w granicach lub styczne do obszaru planu: Kruszewnia/Os. Izabelin, Rabowice/Średzka, Rabowice/Świerkowe Tarasy, Rabowice/Dębowa, Rabowice/Świerkowa, Rabowice/Składowisko). Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). W ul. Średzkiej istnieje droga rowerowa, a na planowanej drodze zbiorczej - obwodnicy Swarzędza planowana jest budowa drogi rowerowej. Parametry ul. Olszynowej również pozwalają na budowę drogi rowerowej. Ulice klasy dojazdowej są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na niski udział ruchu pojazdów i występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt. 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Sporządzenie planu nie wynika z uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXIV/246/2016 z dnia 21.06.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Swarzędzu w dniu 27.04.2021 r. podjęła Uchwałę nr XXXVI/411/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 06.05.2021 r. na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 22.06.2021 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 22.06.2021 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko

4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) dnia 21.04.2022 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7) w dniu 14.04.2022 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

8) Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego zaopiniował pozytywnie projekt planu nie przedstawiając opinii w wyznaczonym terminie;

9) w dniu 18.03.2022 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

10) w dniach od 18.02.2022 r. do 13.02.2023 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;

11) w dniach od 09.03.2023 r. do 06.04.2023 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 02.03.2023 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 21.03.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

12) rozpatrzył 19 uwag złożonych do projektu planu, przy czym trzy uwagi uwzględnił w całości, a pozostałe częściowo;

13) na skutek wprowadzonych zmian w projekcie planu konieczne było ponowienie procedury planistycznej;

14) w dniach od 21.09.2023 r. do 19.10.2023 r. po raz drugi wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 14.09.2023 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 29.09.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

15) rozpatrzył cztery uwagi złożone do projektu planu, przy czym jedną uwagę uwzględnił w całości, jedną uwzględnił częściowo, a dwie uwagi odrzucił;

16) na skutek wprowadzonych zmian w projekcie planu konieczne było ponowienie procedury planistycznej;

17) przedstawił projekt planu wraz z prognozą do ponownego uzgodnienia Zarząd Dróg Powiatowych,

18) w dniach od 06.05.2024 r. do 27.05.2024 r. po raz trzeci wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu04.2024 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 08.05.2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

19) rozpatrzył pięć uwag złożonych do projektu planu, przy czym cztery uwagi odrzucił a jedną uwzględnił;

20) w dniach od 26.09.2024 r. do 21.10.2024 r. po raz czwarty wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 16.09.2024 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 09.10.2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

21) rozpatrzył siedemnaście uwag złożonych do projektu planu, przy czym jedną uwagę uwzględnił, cztery uwzględnił częściowo, a dwanaście odrzucił;

22) wprowadzone zmiany wynikające z uwzględnienia uwag dotyczą zachowania dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu w zakresie zalesienia gruntów oraz wykluczenia możliwości lokalizacji stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu na terenie 2U; z uwagi na nieznaczne zmiany w projekcie, w tym możliwość - do czasu zalesienia gruntów zgodnie z planem - użytkowania ich w sposób dotychczasowy, tj. rolniczy, nie stwierdzono potrzeby ponowienia procedury planistycznej.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Swarzędzu niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.