

**UCHWAŁA NR XXIX/317/2026  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 31 marca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina  
Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 67 ust. 3 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha), stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011 r. zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha)”, 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.**

Ilekoć 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 nadziemnych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 10) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 11) 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;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 13) 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 lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 5) teren zabudowy usługowej celu publicznego - edukacji publicznej lub kultury i kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem Uo/US;
- 6) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 7) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZK;
- 8) teren zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZK/WS;
- 9) teren lasów i zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 12) tereny dróg publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDxr;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 14) tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, oznaczone na rysunku planu symbolem KDWxr;
- 15) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

#### **§ 4.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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:
    - budynków mieszkalnych lub usługowych odsuniętych w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
    - budynków gospodarczo-garażowych,
    - wiat,
  - b) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) zachowanie odległości obiektów budowlanych od krawędzi dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy, a wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych wykonanych z blachy i prefabrykatów betonowych,

- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem obiektów handlowych na terenach:
- U, dla których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - U/MN, dla których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 350 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek 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:
- a) całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” i nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
  - b) części północno-zachodniej planu w granicach Obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” PLH300038, w odniesieniu do których obowiązują przepisy odrębne i plan ochrony;
- 2) zakaz lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - c) miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia w obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów w 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, U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) Uo/US - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) U - w przypadku lokalizacji:
    - obiektów oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - obiektów zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - domu opieki społecznej - jak dla terenów domów opieki społecznej;

- 8) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu przekraczającego wysokość 1 m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy: dróg, zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych lub skalniaków ogrodowych.

## § 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obiektu stodoły przy ul. Swarzędzkiej 19 w Gortatowie wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, zlokalizowanego na terenie 3MN/U, dla którego:

- a) przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest:

- bryła i gabaryty budynku,
- forma i geometria dachu oraz tradycyjne pokrycie dachu,
- forma i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz oryginalna stolarka okienna i drzwiowa,
- konstrukcja szachulcowa i wykończenie elewacji,

- b) ustala się:

- zakaz zewnętrznego docieplania elewacji,
- dopuszczenie odtworzenia zniszczonych elementów budowlanych,
- zakaz lokalizacji reklam na budynku,
- dopuszczenie przebudowy i rozbudowy pod warunkiem zachowania lub wyeksponowania pierwotnej bryły budynku,
- nakaz zaopiniowania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych przez właściwego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) archeologicznego dziedzictwa kulturowego dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, położonych w granicach wyznaczonych na rysunku planu archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej na terenach: 1ZK, 2ZK, Uo/US, 1MN, 11MN, 13MN, 1KD-L, 6KD-D, w których nakazuje się:

- a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) 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 m<sup>2</sup>,
- c) na terenach publicznych parków, parkingów, placów zabaw, dróg i placów oraz na ich ogrodzeniach:

- tablic i gablot informacyjnych o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>,
- słupów ogłoszeniowych o powierzchni ekspozycji do 6 m<sup>2</sup>, 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, żelbetonowych 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 terenu 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w obszarze objętym planem w granicach terenów: ZK/WS, 1ZK, 2ZK, 1MN, KDxr, 1KDWxr, ZL występuje teren zagrożony ruchami masowymi ziemi -T12, oznaczony na rysunku planu, w którym ustala się:

- 1) wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy lokalizacji obiektów budowlanych nakaz zastosowania rozwiązań i środków technicznych, które zapobiegą naruszeniu stateczności zboczy i skarp.

## § 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) z zastrzeżeniem lit. b, minimalną powierzchnię działek na terenach: MN, MN/U, U/MN, U, U/US zgodnie z ustaleniami dotyczącymi minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonymi w Rozdziale 2,
  - 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 19 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  $40^{\circ}$  -  $140^{\circ}$ .

## § 11.

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

- 1) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na podziemne przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w pasach technologicznych o szerokości:
  - a) 7 m od osi linii 15 kV na stronę,
  - b) 3,5 m od osi linii 0,4 kV na stronę;
- 2) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12.

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

- 1) następujące klasy dróg publicznych o symbolach:
  - a) KD-L - drogi klasy lokalnej,
  - b) KD-D - drogi klasy dojazdowej;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym:
  - a) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną ustala się od strony drogi o niższej klasie,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów na drogi 1KD-L i 2KD-L,
  - c) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów: Uo/US, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN, 28MN z drogi 2KD-L wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z innych dróg publicznych i wewnętrznych,
  - d) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów: 1MN/U, 14MN, 30MN, 31MN z drogi 1KD-L wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z innych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) docelowe powiązanie drogi 12KDW z drogą 7KD-D po jej wybudowaniu.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na działce budowlanej, zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - b) 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 2) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 20% miejsc parkingowych dla samochodów, 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.

### **§ 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 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenów ZL, ZK/WS, 1ZK, 2ZK;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, 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. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
  - a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW na terenie Uo/US, a na pozostałych terenach o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż moc mikroinstalacji,
  - b) elektrowni wiatrowych,
  - c) 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 E, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych wolnostojących na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów ZL, ZK/WS, 1ZK, 2ZK;
- 4) dla lokalizacji stacji kontenerowej:
  - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
  - 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.

#### **§ 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, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 36MN, 37MN, 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 wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) nie więcej niż 2 sztyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, lokalizowanych na elewacji budynku albo na ogrodzeniu,
  - d) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 25%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalną 0,01,
  - b) maksymalną 0,75;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 60% 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 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
  - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
  - a) budynków parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,

- b) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: - nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>.

## § 17.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN 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 wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) nie więcej niż 2 szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, lokalizowanych na elewacji budynku albo na ogrodzeniu,
  - d) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 30%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalną 0,01,
  - b) maksymalną 0,9;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% 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 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
  - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
  - a) budynków parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
  - b) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:
  - a) 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 25MN, 29MN, 30MN, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

## § 18.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/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, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się wydzielenie 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,
  - b) budynku usługowego wolnostojącego,
  - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
  - d) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na:
    - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
    - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 40%, przy czym powierzchnia zabudowy działki budowlanej przeznaczonej pod budynek mieszkalny nie może przekraczać 30%;
- 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 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) 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 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
  - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
  - a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
  - b) części budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

## § 19.

Na terenach zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1U/MN, 2U/MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków usługowych albo mieszkalno-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na:
    - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
    - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - d) kondygnacji podziemnej;
- 2) nakaz lokalizacji lokalu lub lokali usługowych w parterach budynków mieszkalno-usługowych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalną 0,3,
  - b) maksymalną 1,5;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz od 5 m do 7,5 m do okapu i nie więcej niż 10 m do kalenicy,
  - b) wiat - do 4 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
  - a) budynków parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
  - b) części budynków o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
  - c) wiat;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

## § 20.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków i budowli usługowych,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na:

- elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - d) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalną 0,3,
    - b) maksymalną 1,5;
  - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy dla:
    - a) budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz od 5 m do 7,5 m - do okapu i nie więcej niż 10 m do kalenicy,
    - b) budowli, w tym wiat - do 5 m;
  - 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
    - a) budynków parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
    - b) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
    - c) wiat;
  - 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

## **§ 21.**

Na terenie zabudowy usługowej celu publicznego - edukacji publicznej lub kultury i kultury fizycznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem Uo/US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie edukacji publicznej oraz związanych z krzewieniem kultury i kultury fizycznej, w tym w szczególności:
  - a) budynków oświaty i ich zaplecza,
  - b) budynki i budowle kultury, w tym: biblioteki, sale widowiskowo-koncertowe, sceny plenerowe,
  - c) plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
  - d) budynków i hal sportowych, w tym sal gimnastycznych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
  - e) ciągów pieszych lub rowerowych, w szczególności w lokalizacji proponowanej na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) szyldów, lokalizowanych:
    - na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,

- na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku w formie liter, logo lub logotypów o wysokości do 1/8 wysokości budynku,
  - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,
- b) kondygnacji podziemnej,
  - c) ogólnodostępnych parkingów,
  - d) zieleni urządzonej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki do 60%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną 0,01,
  - b) maksymalną 1,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) budynki - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,
  - b) maszty flagowe - do 12 m,
  - c) wiaty do 4 m,
  - d) pozostałe budowle do 10 m;
- 7) dachy dowolne;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

## **§ 22.**

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 6ZP, 7ZP lokalizację publicznie dostępnego samorządowego parku, a na terenach 4ZP i 5ZP dopuszczenie lokalizacji publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) placów zabaw,
  - d) plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
  - e) słupów ogłoszeniowych,
  - f) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) na terenach: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 6ZP, 7ZP zbiorników retencyjnych;

- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50%;
- 5) wysokość obiektów budowlanych do 5 m;
- 6) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) miejsc postojowych dla samochodów.

### **§ 23.**

Na terenach zieleni krajobrazowej, oznaczonych symbolami: 1ZK, 2ZK, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) wiat,
  - c) miejsc postojowych dla samochodów,
  - d) ogrodzeń.

### **§ 24.**

Na terenie zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem ZK/WS, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie i utrzymanie koryta rzeki Cybiny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie zbiornika wodnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony;
- 3) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącego dojścia i dojazdu, oznaczonego na rysunku planu jako ciąg pieszo-rowerowy do zachowania, oraz wykorzystania go dla prowadzenia ruchu pieszo-rowerowego, bez możliwości utwardzenia;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń wodnych poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony,
  - b) infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) wiat,
  - c) miejsc postojowych dla samochodów,
  - d) ogrodzeń.

## § 25.

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

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie planem urządzenia lasu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony,
  - b) urządzenia turystycznego w formie nieutwardzonego ciągu pieszego lub rowerowego o szerokości nie większej niż 2,5 m, w przebiegu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu jako proponowany ciąg pieszo-rowerowy oraz poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony,
  - c) wyłącznie infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

## § 26.

Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L i klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D 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 drogach o symbolach KD-D, dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej na terenie 7KD-D, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) szpalerów drzew na terenie 3KD-D i 7KD-D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych,
  - b) zieleni przydrożnej, w tym szpalerów drzew,
  - c) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

## § 27.

Na terenie publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem KDxr ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) infrastruktury drogowej dla ruchu pieszego, rowerowego albo pieszo-rowerowego, przy czym dopuszcza się wyłącznie ciąg nieutwardzony lub o nawierzchni żwirowej,
  - b) infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### **§ 28.**

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW 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: 11KDW, 12KDW, 13KDW, 17KDW, 23KDW, 26KDW, 29KDW, 30KDW,
  - d) zieleni w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej na terenie 17KDW;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni przydrożnej,
  - b) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

### **§ 29.**

Na terenach dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, oznaczonych symbolami: 1KDWxr, 2KDWxr, 3KDWxr, 4KDWxr, 5KDWxr ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) infrastruktury drogowej dla ruchu pieszego, rowerowego albo pieszo-rowerowego, przy czym na terenie 1KDWxr dopuszcza się wyłącznie ciąg nieutwardzony lub o nawierzchni żwirowej,
  - b) infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### **§ 30.**

Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy dowolne.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 31.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

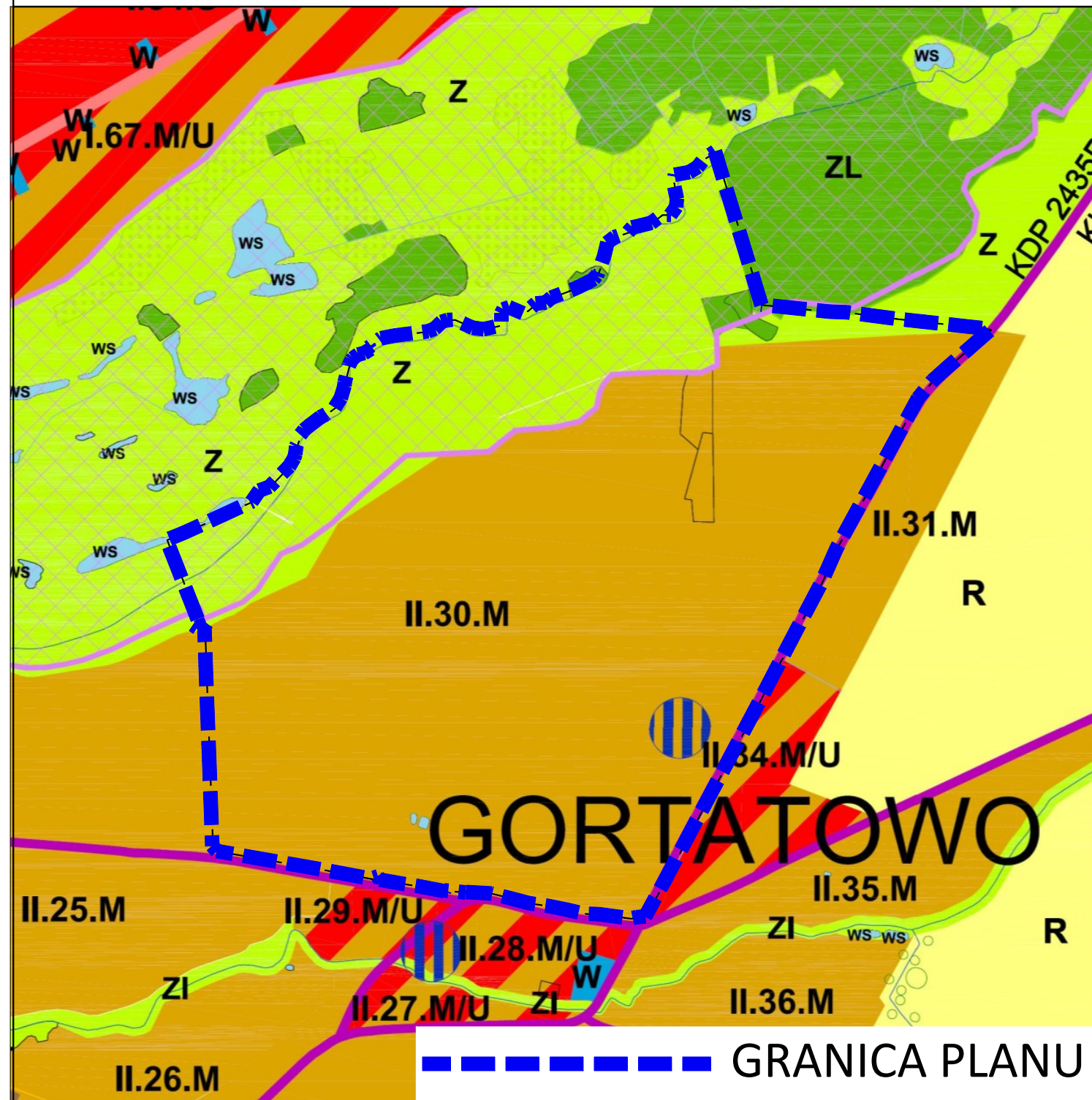
**§ 32.**

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

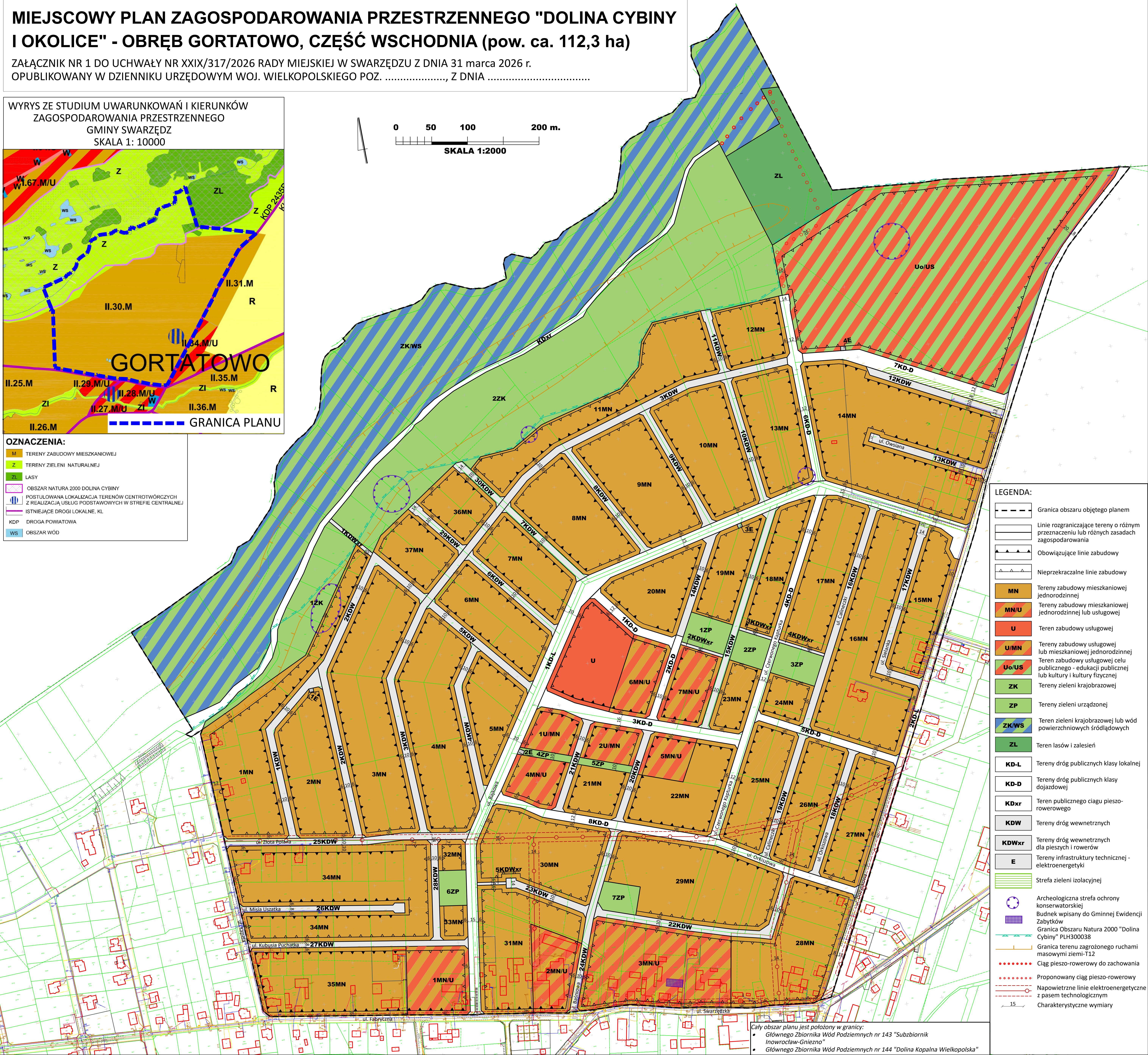
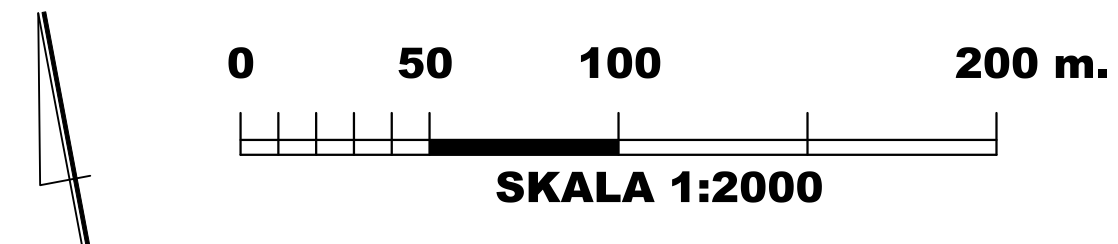
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "DOLINA CYBINY I OKOLICE" - OBREB GORTATOWO, CZĘŚĆ WSCHODNIA (pow. ca. 112,3 ha)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX/317/2026 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU Z DNIA 31 marca 2026 r.  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. ...., Z DNIA .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SWARZĘDZ  
SKALA 1:10000



- OZNACZENIA:**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
  - LASY
  - OBSZAR NATURA 2000 DOLINA CYBINY
  - POSTULOWANA LOKALIZACJA TERENÓW CENTROWÓRCZYCH Z REALIZACJĄ USŁUG PODSTAWOWYCH W STREFIE CENTRALNEJ
  - ISTNIEJĄCE DROGI LOKALNE, KL
  - KDP
  - OBSZAR WÓD



- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Obowiązujące linie zabudowy
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
  - U Teren zabudowy usługowej
  - U/MN Tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Uo/US Tereny zabudowy usługowej celu publicznego - edukacji publicznej lub kultury i kultury fizycznej
  - ZK Tereny zieleni krajobrazowej
  - ZP Tereny zieleni urządzonej
  - ZK/WS Teren zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych
  - ZL Teren lasów i zalesień
  - KD-L Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
  - KD-D Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KDxr Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego
  - KDW Tereny dróg wewnętrznych
  - KDWxr Tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów
  - E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
  - Strefa zieleni izolacyjnej
  - Archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej
  - Budnek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
  - Granica Obszaru Natura 2000 "Dolina Cybiny" PLH300038
  - Granica terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi-T12
  - Ciąg pieszo-rowerowy do zachowania
  - Proponowany ciąg pieszo-rowerowy
  - Napowietrzne linie elektroenergetyczne z pasem technologicznym
  - Charakterystyczne wymiary

C cały obszar planu jest położony w granicy:  
 • Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 "Subziornik Inowrocław-Gniezno"  
 • Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"

**ROZSTRZYGNIECIE  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz (pow. ca. 635 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia 2014 r. do 15 maja 2014 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 maja 2014 r..

2. W trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dla całego obszaru planu wpłynęły 83 uwagi, z czego 26 uwag dotyczyło obszaru planu wyodrębnionego w dalszej procedurze planistycznej jako „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha). Uwagi zgłoszone w trakcie wyłożenia były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. W zakresie części uwag dotyczących obszaru obręb Gortatowo, część wschodnia – 11 zgłoszonych uwag nie uwzględniono w całości, a 15 w części.

3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	28.05.2014 r.	1) Ustalenie w zasadach scalania i podziału nieruchomości: - minimalnej powierzchni działki na 1200m <sup>2</sup> , - minimalnego frontu działki na 25 m; 2) Uwzględnienie możliwości budowy zamkniętych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji; 3) Precyzyjne określenie właściciela dróg publicznych i dróg wewnętrznych, terminu przekształcenia dróg wewnętrznych w drogi publiczne	dz. nr 24, 40/9, 40/19, 40/3, 41/3, 42/3 o. Gortatowo	B9.MN, B.10MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		1.X  2.X  3.X		1.X  2.X  3.X	1) Nieuwzględniona. Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości 2) Nieuwzględniona. Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze 3) Nieuwzględniona. Uwaga bezprzedmiotowa – mppz nie określa właścicieli dróg, nie określa również zmian własnościowych terenów po uchwaleniu.
2	28.05.2014 r.	1) Zmiana wielkości minimalnej działki powstałej w wyniku podziału lub scalania zamiast proponowanych obecnie 2000m <sup>2</sup> do wielkości 1000m <sup>2</sup> ; 2) Dopuszczenie montażu atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych na każdej działce powstałej po podziale gruntu do czasu budowy centralnego kolektora katalizy na tym terenie; 3) Dopuszczenie studni wierconej w celu zaopatrzenia w wodę pitną ewentualnie powstałych budynków mieszkalnych na każdej z powstałych po podziale działek budowlanych, do czasu budowy wodociągu centralnego	dz. nr 50/2 o. Gortatowo	B15.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		1.X  2.X  3.X		1.X  2.X  3.X	1) Nieuwzględniona. Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości 2) Nieuwzględniona. Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze 3) Nieuwzględniona. Polityka gminy nie dopuszcza realizacji indywidualnych ujęć wody na obszarze
3	28.05.2014 r.		dz. nr 49, 50/3, 50/4, 51/2 o. Gortatowo						
4	28.05.2014 r.	Zmiana zapisów szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem B9.MN:	dz. nr 232 i 235 o. Gortatowo	B15.MN, B16.MN -		X		X	Nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną.

		<p>- wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - gospodarczych i garaży, nie większa niż 6,5 m,</p> <p>- geometria dachu – dla budynków mieszkalnych – dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,</p> <p>- geometria dachu – dla budynków gospodarczych i garaży - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,</p> <p>- szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>- szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości – szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 25 m,</p> <p>- w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje - odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji do szczelnych zbiorników podziemnych bezodpływowych na nieczystości</p>		zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna					<p>Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości.</p> <p>Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze.</p> <p>Polityka gminy nie dopuszcza realizacji indywidualnych ujęć wody na obszarze</p>
5	28.05.2014 r.	<p>Zmiana zapisów szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem B9.MN:</p> <p>- wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - gospodarczych i garaży, nie większa niż 6,5 m,</p> <p>- geometria dachu – dla budynków mieszkalnych - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,</p> <p>- geometria dachu – dla budynków gospodarczych i garaży - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,</p> <p>- szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>- szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości – szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 25 m,</p> <p>- w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje - odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji do szczelnych zbiorników podziemnych bezodpływowych na nieczystości</p>	dz. nr 230, 233 i 236 o. Gortatowo	B9.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	X	X	X	X	<p>Częściowo nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną.</p> <p>Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości.</p> <p>Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze.</p>
6	28.05.2014	<p>Zmiana zapisów szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem B9.MN, B12.MN, B13.MN, B15.MN, B16.MN:</p> <p>- wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - gospodarczych i garaży, nie większa niż 6,5 m,</p> <p>- geometria dachu – dla budynków mieszkalnych - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,</p> <p>- geometria dachu – dla budynków gospodarczych i garaży - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,</p> <p>- szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>- szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości – szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 25 m,</p> <p>- w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje - odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji do szczelnych zbiorników podziemnych bezodpływowych na nieczystości.</p>	dz. nr 227, 228, 229, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 256, 257 o. Gortatowo	B9.MN, B12.MN, B13.MN, B15.MN, B16.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		X		X	<p>Nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną.</p> <p>Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni.</p> <p>Przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości.</p> <p>Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze</p>

7.	28.05.2014 r.	Zmiana zapisów szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem B9.MN, B12.MN, B13.MN, B15.MN, B16.MN: - wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - gospodarczych i garaży, nie większa niż 6,5 m, - geometria dachu – dla budynków mieszkalnych - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, - geometria dachu – dla budynków gospodarczych i garaży - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000 m <sup>2</sup> , - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości – szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 25 m, - w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje - odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji do szczelnych zbiorników podziemnych bezodpływowych na nieczystości.	dz. nr 245 i 255 o. Gortatowo	B9.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	X	X	X	X	Częściowo nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną. Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości. Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze.
8	28.05.2014 r.	Zmiana zapisów szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem B10.MN: - wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - gospodarczych i garaży, nie większa niż 6,5 m, - geometria dachu – dla budynków mieszkalnych - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, - geometria dachu – dla budynków gospodarczych i garaży - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000 m <sup>2</sup> , - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości – szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 25 m, - w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje - odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji do szczelnych zbiorników podziemnych bezodpływowych na nieczystości	dz. nr 42/5 i 42/6 o. Gortatowo	B10.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		X		X	Nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną. Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości. Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze.
9	29.05.2014 r.	1) Zmniejszenie powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z powierzchni nie mniejszej niż 2000m <sup>2</sup> na nie mniejszą niż 1200m <sup>2</sup> ; 2) Zmniejszenie gęstości i/lub przebiegu planowanych dróg; 3) Zmiana zapisów warunków planu w taki sposób, aby usunąć z planu zaplanowane drogi na obszarze B12 - B20 i wprowadzić zapisy umożliwiające tworzenie dróg wewnętrznych o określonych parametrach (np. szerokość 10 m) w uzgodnieniu pomiędzy właścicielami nieruchomości; 4) Zmniejszenie szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nie mniejszej niż 30 m na nie mniejszą niż 22 m; 5) Uwzględnienie możliwości budowy własnych ujęć wody (studnie); 6) Dopuścić możliwość budowy zbiorników bezodpływowych lub ekologicznych oczyszczalni ścieków; 7) Dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych zarówno w układzie kalenicowym jak i szczytowym;	dz. nr 30 i 55 o. Gortatowo			1.X		1.X	Nieuwzględnione. 1) Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości. 2) i 3) Wskazanie przebiegu dróg wewnętrznych pozwala w większym stopniu kontrolować rozwój urbanizacji i tym samym ład przestrzenny na obszarze. 4) Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości. 5) Polityka gminy nie dopuszcza realizacji indywidualnych ujęć wody na obszarze. 6) Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze ani ekologicznych oczyszczalni ścieków. 7) Przyjęta regulacja jest elementem ładu przestrzennego, a ustalenie dotyczy głównych połaci budynku. 8) Wysoka stawka rekompensuje między innymi wydatki poniesione na sporządzenie planu miejscowego i niezbędne inwestycje związane z realizacją przeznaczeń (m. in. infrastrukturalne i komunikacyjne)

10	29.05.2014 r.	8) Zminimalizowanie stawki służącej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30% na 10%; Wnioskodawca pismem z dnia 29.05.2014 r. podtrzymuje postulaty zgłoszone przez dwóch pozostałych współwłaścicieli pismem z dnia 29.05.2014 r.				7.X 8.X		7.X 8.X	
11	29.05.2014 r.	1) Zmiana przeznaczenia terenów obejmujących część przedmiotowych działek oznaczonych symbolem B2.U (tereny zabudowy usługowej) na tereny MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej); 2) Ustalone przeznaczenie terenów nie pokrywa się z istniejącym podziałem geodezyjnym oraz nie uwzględnia prawa własności; 3) Warunki ustalone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu oraz liniami zabudowy powodują, że w celu możliwości pełnego korzystania z ustaleń mpzp konieczne jest dzielenie/scalanie działek oraz ich kupno/sprzedaz; 4) Lokalizacja terenów przeznaczonych pod drogi KDD i KDW ogranicza prawo właściciela jednej nieruchomości, a powinno się poprowadzić drogi wzdłuż istniejących granic i przewidywać tereny przeznaczone pod drogi po połowie od każdego z właścicieli nieruchomości. Nie została również uregulowana sprawa wykupu przez Gminę terenów przeznaczonych pod drogi; 5) Ustalenie w mpzp powierzchni działek powstałych w wyniku scalania i podziału dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych nie mniejszych niż 1000m <sup>2</sup>	dz. nr 81/6 i 83/2 o. Gortatowo	B2.U - zabudowa usługowa, B25.MN, B26.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna B6.KDW, B7.KDW - drogi wewnętrzne	1.X	1.X 2.X 3.X 4.X 5.X	1.X	1.X 2.X 3.X 4.X 5.X	1. Częściowo nieuwzględniona. W projekcie planu zostanie wprowadzona korekta przeznaczenia terenu, jednakże w mniejszym zakresie, niż wskazany w uwadze; studium postuluje tu lokalizację terenów centroworczych z realizacją usług podstawowych. 2-5. Nieuwzględnione. 2) Nie ma możliwości bazując wyłącznie na istniejących podziałach realizować nowych przeznaczeń, w tym dróg; gmina na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym posiada samodzielność planistyczną. 3) Procedura scalania nie jest obligatoryjna do realizacji ustaleń planu, pozostałe procedury i procesy są naturalną konsekwencją zmian w przestrzeni na podstawie ustaleń planu miejscowego. 4) Jak w pkt. 2 uwagi, sprawa wykupu przez gminę terenów pod drogi uregulowana jest w art. 36 ustawy o pizp. 5) Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości.
12	28.05.2014 r.	1) Dopuszczenie na terenie B11.MN lokalizacji budynków o funkcji usługowej; 2) Zmiana linii zabudowy na terenie B11.MN z obowiązujących na nieprzekraczalne; 3) Zmiana ustalenia dla terenu B11.MN dotyczącego powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nie mniejszą niż 1000m <sup>2</sup> ;	dz. nr 44 o. Gortatowo	B11.MN - zabudowa mieszkaniowa	1.X	1.X 2.X 3.X	1.X	1.X 2.X 3.X	1. Częściowo nieuwzględniona. Postulat zostanie uwzględniony na części terenu MN, od strony drogi 2.KDL. 2-3. Nieuwzględnione. 2) Regulacje przy wszystkich drogach oparte są na obowiązujących liniach zabudowy. 3) Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości.
13.	29.05.2014 r.	Zmiana zapisów szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem B9.MN: - wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - gospodarczych i garaży, nie większa niż 6,5 m, - geometria dachu – dla budynków mieszkalnych - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, - geometria dachu – dla budynków gospodarczych i garaży - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości – powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000 m <sup>2</sup> , - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości – szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 22 m, - w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje - odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji do szczelnych zbiorników podziemnych bezodpływowych na nieczystości	dz. nr 45/3 i 45/4 o. Gortatowo	B9.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna B3.ZK - zieleń krajobrazowa		X		X	Nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną. - przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości - polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze
14	29.05.2014 r.	Zmiana zapisów szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem B9.MN: - wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - gospodarczych i garaży, nie większa niż 6,5 m, - geometria dachu – dla budynków mieszkalnych - dachy	dz. nr 231 i 234 o. Gortatowo	B9.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna B3.ZK - zieleń krajobrazowa	X	X	X	X	Częściowo nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną - przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości - polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na

		<p>kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,</p> <p>- geometria dachu – dla budynków gospodarczych i garaży - dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,</p> <p>- szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>- szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości – szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 25 m,</p> <p>- w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje - odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji do szczelnych zbiorników podziemnych bezodpływowych</p>							obszarze		
15	29.05.2014 r.	Wniosek o możliwość dojazdu do przedmiotowej działki od drogi B2.KPR.	dz. nr 21 o. Gortatowo	A1.ZK - zieleń krajobrazowa		X			X	Niewzględzona. B2.KPR jest ciągiem pieszo-rowerowym, w dodatku o bardzo zróżnicowanej szerokości (od 4m do 11m), wytyczonym po granicach istniejącej działki, w obszarze Natura 2000, ze wskazaniem na naturalną nawierzchnię; nie przewiduje się tu ruchu samochodowego	
16	29.05.2014 r.	Zmiana przeznaczenia terenu przedmiotowych działek z oznaczonego symbolem B2.U (zabudowa usługowa), na teren oznaczony symbolem MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).	dz. nr 81/6 i 83/2 o. Gortatowo	B2.U - zabudowa usługowa	X	X	X	X	X	Częściowo niewzględzona. W projekcie planu zostanie wprowadzona korekta przeznaczenia terenu, jednakże w mniejszym zakresie, niż wskazany w uwadze; studium postuluje tu lokalizację terenów centrowych z realizacją usług podstawowych.	
17	29.05.2014 r.										
18	29.05.2014 r.										
19	29.05.2014 r.										
20	29.05.2014 r.										
21	29.05.2014 r.										
22	29.05.2014 r.										
23	02.06.2014 r.	1) Usunięcie z projektu planu dróg wewnętrznych B11.KDW i B14.KDW i wprowadzenie możliwości realizacji dróg wewnętrznych w sposób indywidualny lub wspólnie w granicy dwóch sąsiednich działek o szerokości np. 10 m, zgodnie z załączoną propozycją 2) Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem B3.ZK – dopuszczenie zabudowy zarówno na terenie przewidywanym w projekcie mpzp pod drogi wewnętrzne, jak również do skarpy doliny Cybiny, tj. do granicy obszaru Natura 2000, jak na załączonym rysunku; 3) Zmniejszenie powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z powierzchni nie mniejszej niż 2000 m <sup>2</sup> i szerokości frontu minimum 30 m, na nie mniejszą niż 1200 m <sup>2</sup> i szerokości frontu minimum 22 m; 4) Korekta zapisów projektu planu - par 12 pkt 6 i pkt 7 – dopuszczenie stosowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub ekologicznych oczyszczalni ścieków na terenie działki budowlanej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody - studnie na terenie działki budowlanej do czasu realizacji wodociągu; 5) Wniosek o sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie zarówno kalenicowym jak i szczytowym; 6) Wniosek o zminimalizowanie stawki służącej do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30% na 10%	dz. nr 52/1, 53, 54, 55, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 59/4 o. Gortatowo	B14.MN, B17.MN, B18.MN, B19.MN, B20.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, B2.KDD - droga publiczna dojazdowa, B11.KDW, B14.KDW - droga dojazdowa, B3.ZK - zieleń krajobrazowa	2.X	1.X	2.X	2.X	1.X	1.X	1) Niewzględzona. Propozycja dróg wewnętrznych jest elementem ładu przestrzennego i sposobu harmonijnego rozwoju nowej zabudowy dopuszczalnej ustaleniami mpzp; indywidualne rozwiązania komunikacyjne podporządkowane są wyłącznie ekonomicznemu wykorzystaniu terenu. 2) Częściowo niewzględzona. Postulat zostanie uwzględniony w projekcie planu z wyłączeniem terenów komunikacji. 3) Niewzględzona. Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości. 4) Niewzględzona. Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze ani ekologicznych oczyszczalni ścieków, a także realizacji indywidualnych ujęć wody. 5) Niewzględzona. Przyjęta regulacja jest elementem ładu przestrzennego, a ustalenie dotyczy głównych połaci budynku. 6) Niewzględzona. Wysoka stawka rekompensuje między innymi wydatki poniesione na sporządzenie planu miejscowego i niezbędne inwestycje związane z realizacją przeznaczeń (m. in. infrastrukturalne i komunikacyjne)
24	29.05.2014 r.										
25	29.05.2014 r.										
26	29.05.2014 r.	1) Uwzględnienie aktualnego podziału nieruchomości w zakresie obszarów oznaczonych w projekcie planu symbolami B14.MN, B19.MN, B20.MN, B11.KDW, B14.KDW w tym dostosowanie postulowanego przebiegu dróg i linii zabudowy; 2) Zmiana zapisu w par. 21 pkt 5 ppkt a dotyczącego powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i	dz. nr 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 32, 31/1, 56/2, 56/3, 56/4,	B14.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		1.X			1.X	Niewzględzone. 1) Ustalenia planu opierają się na istniejącym podziale nieruchomości, a także uwzględniają istniejącą strukturę własności jednakże wprowadzając nowe rozwiązania nie można całkowicie zachować zastanych uwarunkowań 2) i 3) przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej	

		podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszczenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej minimum 1200m <sup>2</sup> ; 3) Zmiana zapisu w par. 21 pkt 5 ppkt b dotyczącego minimalnej szerokości frontu działek budowlanych po podziale z proponowanych 30m do 20m; 4) Wprowadzenie zapisu dopuszczającego stosowanie zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe; 5) Obniżenie stawki od wzrostu wartości nieruchomości z postulowanych 30% do wartości 10%	56/5, 56/6, 56/7 o. Gortatowo						3.X 4.X 5.X	3.X 4.X 5.X	optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości. 4) Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze. 5) Wysoka stawka rekompensuje między innymi wydatki poniesione na sporządzenie planu miejscowego i niezbędne inwestycje związane z realizacją przeznaczeń (m. in. infrastrukturalne i komunikacyjne).
--	--	---	-------------------------------	--	--	--	--	--	-------------------	-------------------	--

§ 2. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.03.2023 r. do 06.04.2023 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21.04.2023 r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 18 uwag. Uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. 4 zgłoszone uwagi nie zostały uwzględnione w całości, a 13 w części.

3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	10.04.2023	(...) Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, wnoszę następującą uwagę: W rejonie ulicy Bajkowej, przy skrzyżowaniu z ulicą Dożynkową, posesje o adresach Bajkowa 65, 63, 61 itd.; mają obecnie (w aktach notarialnych zapisane) 10 metrów odległości między linią zabudowy, a granicą działki. Na rzeczonym planie (na mapie, pow. wskazanym wyżej adresem www), te posesje mają oznaczenie, że linię zabudowy i granicę działki od ul. Bajkowej dzieli 6 metrów, co jest niezgodne ze stanem obecnym. 1) Proszę o wprowadzenie zmiany w planie zagospodarowania, w której działki o wskazanych adresach nie będą podlegały zmianom. Oczekiwane rozwiązanie jest takie, że odległość zapisana na planie zagospodarowania między linią zabudowy, a granicą działek o wskazanych adresach wynosi tyle, co faktycznie, czyli 10 metrów. Proszę o skorygowanie planu. 2) Zgłaszam sprzeciw wobec propozycji wprowadzenia zmian terytorialnych we wspomnianych działkach. Proszę o podanie podstaw prawnych wprowadzania zmian w istniejących działkach. 3) Zwracam się z uprzejmą prośbą o pełne opisanie sytuacji oraz proponowanego rozwiązania oraz przesłanie adresu zamieszkania skorygowanego planu oraz podstaw prawnych.	Dz. 61/24, 61/25, 61/26 Gortatowo	14MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.X	1.X	1.X	1.X	1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wprowadza się zmianę przebiegu linii zabudowy dostosowanej do zrealizowanych budynków. Układ komunikacyjny zostanie przeprojektowany na tyle na ile będzie to możliwe, tak by zachować optymalne połączenie drogowe ul. Bajkowej z planowanym rondem. 2. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się planowane poszerzenie ulicy Bajkowej jako drogi klasy lokalnej. Przyjęto parametry drogi o szerokości 15 m ze wględu na planowaną lokalizację trasy transportu zbiorowego (szersza jezdnia, przystanki) oraz drogi rowerowej i pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną. 3. Uwaga nieuwzględniona. Tryb postępowania w sprawie rozpatrzenia uwag do planu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informuję, że istnienie możliwości wystąpienia o udostępnienie danych publicznych do Urzędu Miasta i Gminy.
2.	19.04.2023	Obecne przeznaczenie terenu w planie miejscowym: • 24 KDW - drogi wewnętrzne o szerokości 5 metrów na działce przedmiotowej. • 5KDWxr — droga wewnętrzna dla pieszych i rowerów o szerokości 5 metrów na działce przedmiotowej i sąsiedniej o numerze ewidencyjnym 73. • 4ZP — tereny zieleni urządzonej w całości na działce przedmiotowej • 31 MN i 32 MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej • 1KD-D — tereny dróg publicznych klasy lokalnej	Dz. 76 Gortatowo	24 KDW – teren drogi wewnętrznej 5KDWxr — teren drogi wewnętrznej dla pieszych i rowerów 4ZP — tereny zieleni urządzonej 31 MN i 32 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany przebiegu drogi KDW oraz zmniejszenia terenu 4ZP.

		Wnioskowane przeznaczenie, planowane parametry zabudowy i zagospodarowanie terenu:  Wnoszę o: zmniejszenie obszaru 4ZP od zachodu zgodnie z załącznikiem graficznym tak, aby w całości droga wewnętrzna znajdowała się na działce przedmiotowej o numerze 76. Załączniki: Załącznik graficzny do wniosku o zmianę w MPZP w skali 1:1000		1KD-D — teren drogi publicznej klasy dojazdowej					
3.	19.04.2023	<p>Wnosimy o zmianę następujących zapisów:</p> <p>1) <u>w zakresie szerokości planowanej drogi dojazdowej, stanowiącej ulicę Czerwonego Kapturka, w szczególności na wysokości obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 19 MN</u></p> <p>Na przedmiotowym obszarze została wydana decyzja o warunkach zabudowy oraz decyzje Starosty Swarzędzkiego o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Przykładowo dla działki nr 81/30 wydano decyzję o pozwoleniu na budowę w maju 2020 r. Proces inwestycyjny, polegający na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne zostało zakończone w 2021 r. Podobnie na działkach nr 81/28 i 81/31. Proces inwestycyjno-budowlany w toku. Zakończenie prac planuje się w 2023 r. (w bieżącym kwartale). Zostały nadane numery porządkowe budynków. Poniżej — rzut przedmiotowego terenu (źródło: <a href="https://swarzedz.e-mapa.net/">https://swarzedz.e-mapa.net/</a> System Informacji Przestrzennej).</p> <p>Załącznik graficzny do miejscowego planu winien być zaktualizowany przed jego wyłożeniem. Nie uwzględniono w nim budynków, które zostały wybudowane i oddane do użytkowania już jakiś temu (np. przy ulicy Calineczki).</p> <p>Ponadto pragniemy dodać, iż z uzyskanych informacji wynika, że dla działek położonych na przeciwległym terenie tj. dz. 65/12, 65/13, 65/9, itd. zostały wydane również decyzje o wz. Można założyć, że niebawem ruszy proces inwestycyjno-budowlany.</p> <p>Ponadto, zgodnie z treścią decyzji o warunkach zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, szerokość drogi dojazdowej (ul. Bajkowa — dz. 6212) ostatecznie winna wynieść 10,0 m. Natomiast obecna ulica Czerwonego Kapturka (dz. 81/9), stanowi drogę wewnętrzną, zgodnie z przyjętą Uchwałą Nr VIII/131/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 maja 2019 r. w sprawie: nadania nazwy drodze wewnętrznej w miejscowości Gortatowo. W przedłożonym projekcie uchwały ws. uchwalenia miejscowego planu zp, szerokość drogi, stanowiącej ulicę Bajkową, jest spójna z wcześniejszymi ustaleniami — tj. decyzją o wz. Natomiast ulica Czerwonego Kapturka ma mieć status drogi dojazdowej (5 KD-D). Cytując §17 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518)- Szerokość pasa ruchu na jezdni z co najmniej dwoma pasami ruchu, w zależności od klasy drogi, wynosi: (...) Standardowo 2,50 m, dopuszcza się 2,75, 3,00, 3,25 lub 3,50 m, w trudnych warunkach 2,25 m — w przypadku klasy D.</p> <p>Zgodnie z 529 ust. 1 cyt. Rozporządzenia, szerokość chodnika projektuje się w zależności od funkcji trasy dla pieszych oraz miarodajnego natężenia ruchu pieszych. Szerokość chodnika powinna być nie mniejsza niż 1,80 m.</p> <p>Ponadto wymagania dotyczące ładu przestrzennego, wynikające z zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym urbanistyki i architektury, wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczających linii zabudowy, która ma kształtować linię zabudowy nowych budynków. Jako właściciele działek budowlanych, wymienionych we wniosku, wnosimy sprzeciw co do szerokości pasa drogowego, stanowiącego ul. Czerwonego Kapturka (dz. 81/9), ponieważ poszerzenie drogi wiązałoby się z zabraniem z naszych działek 2 metrów pasa gruntu. Powyższa sytuacja doprowadziłaby do zmiany zatwierdzonej w decyzji o wz. linii zabudowy — tj. 6,0 m (co odpowiada w</p>	Dz. nr ewid. 81/30, 81/28, 81/31 Gortatowo	5KD-D teren drogi publicznej klasy dojazdowej 19MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.X	1.X	1.X	1.X	<p>1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Planowane jest przeprojektowanie układu urbanistycznego oraz częściowe zżewienie drogi, gdzie to jest możliwe i uzasadnione, przynajmniej na odcinku styjącym do terenu 19MN.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie jest sprzeczny ze studium. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny komunikacji, lasy i zieleni naturalną. We wschodniej części opracowania na rysunku studium wskazano postulowaną lokalizację terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych. W ustaleniach studium tom II Kierunki rozdz. 2.1.1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej (M) położonych w strefie II – Centrum wskazano ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów, w tym wskazano że zabudowa wielorodzinna: może być realizowana na terenach centrotwórczych wraz z realizacją usług podstawowych. Uwaga jest zatem niezasadna.</p>

		przedłożonym projekcie uchwały ws. uchwalenia planu miejscowego, ale przy szerokości drogi 10 m). Pragniemy nadmienić, że zgodnie z zapisami zawartymi zarówno w decyzji o wz, jak i projektowanej uchwale ws. miejscowego planu zp, ustala się zasady lokalizacji miejsc parkingowych. Na każdy lokal mieszkalny 2 miejsca parkingowe, wliczając w to miejsce parkingowe zlokalizowane w ew. garażu. W sytuacji, gdy linia zabudowy miałaby wynieść 4 m od granicy z drogą, nie byłoby możliwości parkowania pojazdu osobowego na podjeździe, ponieważ średnia długość samochodu osobowego wynosi 4,5 m. 2) Sprzeciw wobec wyznaczenia w planie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i lokalizacji usług bez zachowania zgodności ze studium uikzp gminy.		U/MW tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej			2.X	2.X	
4.	20.04.2023	Wnoszę sprzeciw do projektu miejscowego planu .... W niniejszym planie w obrębie ulicy Bajkowej nr od 57 do 65 nie zostały uwzględnione istniejące już zabudowania działek: 61/13, 61/23, 61/24, 61/25, 61/26 obecna linia zabudowy dla tych działek to 10 metrów i tak zostały one zagospodarowane wraz z infrastrukturą elektryczną, gazową oraz wodno-kanalizacyjną. Linia zabudowy na projektowanym planie to 6 metrów. Wnoszę o zachowanie dotychczasowej nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 10 metrów. Na projektowanym planie droga 1KD-L na odcinku graniczącym z powyższymi działkami ma 15 metrów szerokości. Wykonanie drogi wg projektowanego planu wiązałoby się z wykupem gruntów oraz przebudową całej infrastruktury technicznej (również podziemne zbiorniki bezodpływowe) wraz z uzbrojeniem terenu oraz ingerencją w małą architekturę na powyższych działkach - łącznie ze zniszczeniem istniejących nasadzeń zieleni oraz drzew. Bardzo proszę o zmianę. (zrzut opisanego terenu w załączniku)	Dz. 61/13, 61/23, 61/24, 61/25, 61/26 Gortatowo	14MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej	X	X	X	X	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zachowuje się planowane poszerzenie ulicy Bajkowej jako drogi klasy lokalnej. Przyjęto parametry drogi o szerokości 15 m ze względu na planowaną lokalizację trasy transportu zbiorowego (szersza jezdnia, przystanki) oraz drogi rowerowej i pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Przewiduje się dostosowanie linii zabudowy do zrealizowanych budynków.
5	20.04.2023	Proszę o zmianę przeznaczenia gruntu, która została przedstawiona w projekcie planu jako 3UMW, 4UMW, 6UMW na tereny tylko dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W studium zabudowany grunt przeznaczony był na budownictwo jednorodzinne, dlatego więc MPZP został zmieniony niezgodnie ze studium?		5KD-D, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 3U/MW, 4U/MW, 6U/MW tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej	.X	X	X	X	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Planowane jest przeprojektowanie układu urbanistycznego. Projekt planu nie jest sprzeczny ze studium. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny komunikacji, lasy i zieleń naturalną. We wschodniej części opracowania na rysunku studium wskazano postulowaną lokalizację terenów centrowców z realizacją usług podstawowych. W ustaleniach studium tom II Kierunki rozdz. 2.1.1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej (M) położonych w strefie II – Centrum wskazano ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów, w tym wskazano że zabudowa wielorodzinna: może być realizowana na terenach centrowców z realizacją usług podstawowych.
6.	20.04.2023	Proszę o dopuszczenie sytuowania na przedmiotowych terenach 10MN i 11MN zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej.	54 Gortatowo	10MN, 11MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2ZK, tereny zieleni krajobrazowej		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków wolnostojących, przy czym zgodnie z prawem budowlanym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym można wydzielić max. 2 lokale mieszkalne.
7.	20.04.2023								
8	20.04.2023	Sprzeciw wobec wyznaczenia w planie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i lokalizacji usług bez zachowania zgodności ze studium uikzp gminy.		U/MW tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Gmina Swarzędz podlega dynamicznym procesom rozwojowym, z uwagi na korzystne położenie w obszarze Metropolii Poznańskiej. Dynamiczny przyrost mieszkańców generuje potrzebę w zakresie zabezpieczenia nowych terenów mieszkaniowych oraz zapewnienia obecnym i przyszłym mieszkańcom właściwego wyposażenia w zakresie usług podstawowych, zapewniających obsługę podstawowych potrzeb w najbliższym sąsiedztwie mieszkania, bez konieczności dojeżdżania do innej miejscowości. Takie planowanie jest zgodne z założeniami „Nowej Karty Ateńskiej” oraz ideą osiedla (miasta) 15-minutowego. Zarzut niezgodności planu ze studium jest bezzasadny, gdyż Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny komunikacji, lasy i zieleń naturalną. We wschodniej części opracowania na rysunku studium wskazano postulowaną lokalizację terenów centrowców z realizacją usług podstawowych. W ustaleniach studium tom II Kierunki rozdz. 2.1.1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej (M) położonych w strefie II – Centrum wskazano ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów, w tym wskazano że zabudowa wielorodzinna: może być realizowana na terenach centrowców z realizacją usług podstawowych.
9.	20.04.2023								
10	20.04.2023								
11.	21.04.2023								
12.	21.04.2023								

13	20.04.2023	<p>Wnoszę uwagi do projektu planu wskazane poniżej, podnosząc przede wszystkim zarzut braku zgodności projektowanego planu miejscowego z obowiązującym studium, a nadto wskazuję, że projekt planu nie odpowiada postanowieniom uchwały nr LII/314/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu, a to w ww. uchwale określono, że przystępuje się do sporządzenia planu miejscowego zachodniej części Gortatowa, a nie wschodniej, a wobec tego procedura planistyczna winna zostać powtórzona.</p> <p>Z uwagi na powyższe, wskazuję, co następuje:</p> <p>1) naruszona została procedura planistyczna, tj. kolejność zachowania procedury (poszczególne etapy), a to przepis art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym albowiem projekt planu miejscowego nie jest zgodny z postanowieniami uchwały nr U1/314/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 09.02.2010r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybina i okolice”, gmina Swarzędz (pow. ca. 635 ha) albowiem w § 1 ust. 1 pkt 5 ww. uchwały wskazuje, że przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie doliny rzeki Cybiny, które obejmują zachodnią część obrębu Gortatowo po zachodniej stronie ulicy Dożynkowej, a nie część wschodnią jak błędnie wskazano w obwieszczeniu z dnia 27.02.2023r. i dołączonym projekcie planu; co więcej na stronie BIP (w rejestrze uchwał) brak jest załącznika graficznego do ww. uchwały, brak jest również w zakładce dotyczącej planów w opracowaniu, co powoduje niemożność szczegółowego zapoznania się, co niewątpliwie ma wpływ na dalszą procedurę planistyczną; w moim przekonaniu z uwagi na powyższe całość procedury planistycznej winna zostać powtórzona albowiem większość mieszkańców mogła zostać wprowadzona w błąd, a to z tego powodu, że w treści obwieszczenia widnieje nazwa „część wschodnia”, podczas gdy w rzeczywistości wydaje się, że jest to część zachodnia;</p> <p>2) stanowczo nie wyrażam zgody, aby pas gruntu – ulica Czerwonego Kapturka została poszerzona do 12 m.</p> <p>3) wnioskuję o zmianę szerokości obecnej drogi wewnętrznej o nazwie ulica Calineczki z szerokości 10 m do szerokości 8 m</p> <p>4) nie wyrażam zgody aby wjazd z ulicy Bajkowej na teren moich dróg wewnętrznych był na szerokości 14 m – kosztem zabrania mi kolejnych metrów na poszerzenie drogi.</p> <p>5) nie wyrażam zgody na wprowadzenie na mój teren dróg poprzecznych biegnących z ulicy Dożynkowej i Orkiszowej oraz Bajkowej . Oznaczenie na planie jako 18KDW, 4 KD-D, 20 KDW</p> <p>6) wnioskuję o zmianę przeznaczenia gruntu, która została przedstawiona w projekcie planu jako 3UMW, 4UMW, 6UMW na tereny tylko (wyłącznie) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>7) nie wyrażam zgody na przejęcie działek 81/12 i 81/17 i stworzenie w ich miejsce terenu drogi publicznej z placem;</p> <p>8) nie wyrażam zgody na zaprojektowanie na moim terenie zabudowy wielorodzinnej; wnioskuję o zapewnienie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>	81/29, 81/10, 81/11, 81/12, 81/13, 81/14, 81/15, 81/16, 81/17, 81/18, 81/35, 81/21, 81/22, 81/23, 81/25, 81/24	19MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 17KDW tereny dróg wewnętrznych U/MW tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej					1.X	1.X	<p>1.Uwaga nieuwzględniona. Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 9 lutego 2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz, którym objęto obszar 635 ha. Pierwotnie opracowywano plan w całości (obejmując część Obr. Gortatowo położoną na zachód od ul. Dożynkowej), a 2019 r. zdecydowano o podziale planu na poszczególne części dla których będą prowadzone odrębne procedury planistyczne. Po podziale w 2019 r. niniejszym projektem objęto wschodnią część wsi Gortatowo o powierzchni ca 112,3 ha, w rejonie ulic: Kapela, Fabrycznej, Swarzędzkiej i Dożynkowej. Obszar zachodni, położony na zachód od ul. Kapela, procedowany jest jako oddzielny plan miejscowy. Zwracamy uwagę, że nazwy planów mają charakter poglądowy, a ich zasięg trzeba każdorazowo odczytywać na rysunku planu, który stanowi jego część integralną. Ponadto tryb postępowania w sprawie opracowania planu miejscowego jest zgodny z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podziale planu „Dolina Cybiny i okolice” ponownie procedurę planistyczną dla wyodrębnionych obszarów w niezbędnym zakresie.</p> <p>2.-Uwaga częściowo nieuwzględniona. Planowane jest przeprojektowanie układu urbanistycznego oraz zwięźlenie drogi przynajmniej na odcinku stycznym do terenu 19MN oraz zmiana przebiegu linii zabudowy na 6 m od skorygowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.</p> <p>3. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się szerokość 10 m dla drogi wewnętrznej. Pas drogowy obejmuje wydzieloną działkę 81/20.</p> <p>4. Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Nie przewiduje się lokalizacji skrzyżowania ul. Bajkowej z ul. Calineczki. Zaplanowane poszerzenie drogi ma umożliwić lokalizację placu do zawracania pojazdów.</p> <p>5. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmienia się projekt planu w zakresie drogi 18KDW, która nie będzie obejmowała dz. nr 81/5 i 81/21. W pozostałym zakresie zaprojektowany układ dróg pozostaje bez zmian, gdyż zapewnią właściwy poziom obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy oraz właściwą sieć powiązań komunikacyjnych na obszarze osiedla.</p> <p>6 i 8. Uwagi częściowo nieuwzględnione. Układ urbanistyczny zostanie przeprojektowany. Nie rezygnuje się z wykształcenia lokalnego centrum usługowego oraz dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej na tych terenach. Na terenach Gortatowa rozwija się osiedle mieszkaniowe, w którym znajdzie swoje miejsce zamieszkania duża kilkutysięczna grupa mieszkańców. Planując w tym miejscu rozwój zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest równoległe zabezpieczenie potrzeb w zakresie dostępności do usług podstawowych. Przyjęte w planie założenia są zgodne z założeniami „Nowej Karty Ateńskiej” oraz ideą osiedla (miasta) 15-minutowego (w którym wszelkie niezbędne potrzeby / sprawy można załatwić w sąsiedztwie miejsca zamieszkania, bez konieczności dojeżdżania do innej miejscowości). W uwadze przedstawiono ponadto szereg uwag dotyczących wad obecnego układu komunikacyjnego na terenie Gminy, wykraczających poza obszar opracowania planu.</p> <p>7. Uwaga nieuwzględniona. Układ urbanistyczny zostanie przeprojektowany. Na terenach Gortatowa rozwija się osiedle mieszkaniowe, w którym znajdzie swoje miejsce zamieszkania duża kilkutysięczna grupa mieszkańców. Planując rozwój zabudowy mieszkaniowej w Gortatowie niezbędne jest równoległe zabezpieczenie potrzeb w zakresie dostępu do usług podstawowych oraz obszaru przestrzeni publicznej. Przyjęte w planie założenia realizują postulat Studium w zakresie wykształcenia terenów centro twórczych z lokalizacją usług podstawowych. Niestety w przedmiotowym obszarze Gmina Swarzędz nie posiada własnych gruntów na których mogłaby zrealizować plac, o charakterze rynku.</p>
14	21.04.2023 złożony dwukrotnie	<p>Prosimy o uwzględnienie poniższych uwag:</p> <p>1. Wnosimy o zmniejszenie minimalnej powierzchni działek do: 1200 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych 11 MN 1000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych 10 MN</p> <p>2. Obniżenie stawki, o której mowa w §15, a odnoszącej się do art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do 10%</p> <p>3. Zaostrożenia zapisu z p punkt 5 dotyczącego zakazu stosowania ogrodzeń betonowych —wnosimy o całkowity zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych pełnych i ażurowych nie tylko od strony dróg i placów, lecz także w pozostałych granicach działek.</p>	dz. nr 55 i 30 Gortatowo	10MN, 11MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.X	1.X	1.X	1.X	2.X	3.X	<p>1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmniejsza się powierzchnię działek dla terenu 11MN, lecz zachowuje się 1200 m<sup>2</sup> dla terenu 10MN, jak dla wszystkich terenów położonych w Gortatowie na północ od ul. Złota Polana i na zachód od ul. Bajkowej.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę ilość kosztów które Gmina musi ponieść w związku z opracowaniem i realizacją ustaleń planu miejscowego (wykupy, urządzenie dróg, budowa infrastruktury, budowa szkoły ...) brak podstaw do rezygnacji z dochodów, które można uzyskać z tytułu uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>3. Uwaga nieuwzględniona. Zapisy planu uwzględniają zasady lokalizacji ogrodzeń określone w projekcie „uchwały reklamowej” przygotowanej dla Gminy Swarzędz</p>
15	21.04.2023	Z racji prowadzonej działalności gospodarczej związanej ze świadczeniem usług w zakresie reklamy wizualnej oraz w	44/1, 44/2, 73, 76, Gortatowo	1KDL tereny dróg publicznych klasy							1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Przewiduje się zmniejszenie planowanej szerokości drogi 1KD-L na odcinku stycznym do realizowanego

		<p>związku z dalszym rozwojem działalności, mając również na względzie ład przestrzenny i poszanowanie dotychczas wydanych decyzji o warunkach zabudowy (które zakładały odmienne funkcje dla poszczególnych obszarów), niniejszym składam poniższe uwagi do projektu planu.</p> <p>1. dla terenu obejmującego południową część działki nr 44/2 i dla działki nr 44/1 zostało wydane pozwolenie na budowę budynku warsztatowego z garażem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej z projektowaniem grafiki informacyjnej i reklamowej na samochodach, wykonywaniem projektów poligraficznych oraz wyrobem plasz informacyjnych i reklamowych (decyzja pozwolenia na budowę nr 198/09 z dnia 13.01.2009 r.). Planowany termin ukończenia budowy i oddanie do użytkowania —wrzesień 2023 r. Realizowany budynek, zgodnie z powyższym pozwoleniem na budowę, znajduje się w liniach rozgraniczających planowanego poszerzenia drogi 1KDL. Mając to na uwadze, wskazuję, że zakładane w projekcie planu poszerzenie drogi ingeruje znacząco w teren na którym prowadzona jest działalność gospodarcza. Rozumiejąc ważność docelowego układ. komunikacyjnego proponuję zmniejszenie szerokości planowanej drogi 11KDL z 15,0 m (jak to jest wskazane w obecnej propozycji projektu planu), do 13,0 m. Szerokość 13,0 m pozwoli na to aby realizowany budynek związany z działalnością gospodarczą — poligrafia, mógł pozostać i to nawet w przypadku realizacji docelowego układu komunikacyjnego.</p> <p>Zwracam ponadto uwagę, że w przypadku działki nr 44/1 udział procentowy planowanej piętnastometrowej drogi 1KDL jest równy prawie połowie działki.</p> <p>Proponowane rozwiązanie umożliwi realizację funkcjonalnej drogi (szerszej niż minimalna szerokość drogi KDL jaka może być wyznaczona na terenie zabudowanym —a takim niewątpliwie ten teren docelowo będzie). Zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie: dla dróg KDL wskazano minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia na terenie zabudowanym, która winna wynosić — 12,0 m. Ponadto zmniejszenie szerokości drogi z 15,0 m do 13,0 m uchroni gminę przez znaczącym roszczeniem odszkodowawczym, ponieważ piętnastometrowa droga przyczyni się do znaczącego uszczuplenia terenu na którym jest prowadzona działalność gospodarcza, a poza tym spowoduje konieczność wyburzenia istniejącej i realizowanej zabudowy.</p> <p>2. Zwracam się ponadto z prośbą o zmniejszenie szerokości pozostałej części drogi 29KDW do 8,0 m jak szerokości innych dróg wewnętrznych jakie znajdują się w omawianym rejonie (drogi 31 KDW i 30KDW).</p> <p>3. Wnoszę o likwidację terenu 3ZP, który został przewidziany w północnej części działki nr 44/2. Zwracam uwagę, że dla tego terenu wydana została decyzja o warunkach zabudowy dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego (decyzja nr 116/2013 z dnia 08 sierpnia 2013 r. znak RAU.6730-0400/013/2012). W oparciu o tę decyzję występuję do Starosty Powiatowego o przyjęcie zgłoszenia dla budowy budynku mieszkalnego. Oznacza to zatem, że pozostawienie terenu 3ZP na działce nr 44/2 spowoduje uzasadnione roszczenie odszkodowawcze z tytułu utraty wartości nieruchomości.</p> <p>4. Proponuję, aby teren zieleni publicznej został wyznaczony w północnej części działki nr ewid. 73, która jest własnością gminy (zamiast wyznaczonego na mojej działce terenu 3ZP i zamiast wyznaczonego terenu 4ZP przewidzianego na terenie części działki nr 76). Propozycja wyznaczenia terenu zieleni publicznej na obszarze działki będącej własnością gminy jest uzasadniona ekonomicznie (co nie narazi gminy na wypłacanie dużych odszkodowań).</p> <p>5. Proszę również o wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zamiast linii obowiązujących jakie zostały wyznaczone na terenie działek nr 44/1 i 44/2, obręb Gortatowo (propozycję wyznaczenia linii zabudowy oraz linii rozgraniczających poszczególnych terenów przedstawiam na</p>		<p>lokalnej 29KDW, 30KDW tereny dróg wewnętrznych 1MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej 3ZP, 4ZP tereny zieleni urządzonej</p>	<p>1.X</p>	<p>1.X</p>	<p>1.X</p>	<p>1.X</p>	<p>budynku warsztatowego.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się ustaloną szerokość 10 m, która pozwala na właściwe wyposażenie pasów drogowych w niezbędne elementy infrastruktury drogowej oraz wystrefowanie podziemnych sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Uwaga częściowo uwzględniona. W projekcie planu dokonuje się zmiany lokalizacji terenu 3ZP, tj. przesunięcia w kierunku południowym poza obszar wydanej decyzji wz nr 116/2013.</p> <p>4. Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się rezygnacji z wyznaczenia terenu 3ZP i 4ZP i przeniesienia ich na obszar dz. 73, gdyż działka nr 73 jest oddana w użytkowanie wieczyste.</p> <p>5. Uwagi częściowo nieuwzględnione. Przewiduje się przeprojektowanie linii zabudowy oraz częściową zmianę na nieprzekraczalne linie zabudowy.</p>
--	--	---	--	--	------------	------------	------------	------------	--

		mapie stanowiącej załącznik do niniejszych uwag).							
16	24.04.2023	Proszę również o dopuszczenie sytuowania na przedmiotowych terenach 10MN i 11MN zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej. Zabudowa bliźniacza znajduje się bowiem już w sąsiedztwie przedmiotowego terenu – przy ul. Owsianej, na działkach nr 61/17 – 61/20	54 Gortatowo	10MN, 11MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2ZK, tereny zieleni krajobrazowej		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków wolnostojących, przy czym zgodnie z prawem budowlanym w budynku mieszkalnym jednorodzinny można wydzielić max. 2 lokale mieszkalne.
17	24.04.2023								

§ 3. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.07.2025 r. do 11.08.2025 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25.08.2025 r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 7 uwag. Uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. 1 uwagi nie uwzględniono w całości, a 3 w części.

3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	6.08.2025	1. Sprzeciw dot. wyznaczenia nowej drogi publicznej w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr ewid. 81/2, 81/27. 2. Zarzut braku należytej ochrony walorów przyrodniczych obszaru oraz nadmierna ingerencja w przestrzeń zieloną i przyrodniczą.	Gortatowo dz. 81/8, 81/27	22KDW tereny dróg wewnętrznych		1.X 2.X		1.X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Nowa droga wyznaczona od str. pn dz. 81/8 i 81/27 jest planowana jako droga wewnętrzna – 22KDW. Droga umożliwi rozwój zabudowy. Rozwój zabudowy wiąże się z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej w tym systemu dróg zapewniających niezbędną obsługę komunikacyjną. 2. Uwaga nieuwzględniona. Obszary doliny Cybiny oraz lasy, objęte jako obszar Natura 2000 ochroną przyrody nie są w niniejszym planie przewidziane do zabudowy, ani nie przewiduje się lokalizacji nowych dróg, tylko ograniczony zakres ciągów pieszo-rowerowych (w dominującej części po istniejącym śladzie).
2	8.08.2025	1. Brak zgody, aby pas ziemi – ul. Czerwonego Kapturka została poszerzona do 12 m 2. Proszę o zmianę szerokości obecnej drogi wewnętrznej o nazwie ul. Calineczki z szerokości 10 m do szerokości 8 m. 3. Nie wyrażam zgody na wprowadzenie na mój teren dróg poprzecznych biegnących z ulicy Dożynkowej i Orkiszowej oraz Bajkowej. Oznaczenie na planie jako 5KD-D, 8KD-D, 22KDW. 4. Nie wyrażam zgody na przejęcie części działek i stworzenie w ich miejsce terenu zieleni krajobrazowej – oznaczonej na mapie 3ZP oraz dróg rowerowych i dla pieszych oznaczonych na planie jako 3KDWxr oraz 4KDWxr.	Gortatowo dz. 81/11, 81/12, 81/13, 81/10	4KDD-D teren drogi publicznej dojazdowej 16KDW, 19KDW tereny dróg wewnętrznych 3KDWxr, 4KDWxr teren drogi wewnętrzna dla pieszych i rowerów 3ZP tereny zieleni urządzonej		1.X 2.X 3.X 4.X		1.X 2.X 3.X 4.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Planowane poszerzenie jest częściowe i dotyczy tylko południowego odcinka drogi. Droga ma powiązanie z odcinkami innych dróg (5KD-D i 8KD-D) o szerokości 12 m oraz terenów KDWxr, z uwagi na planowane dodatkowe elementy wyposażenia dróg (jak np. ścieżki rowerowe). 2. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się szerokość drogi 10 m w granicach obecnie wydzielonej działki nr 81/10. Ustalone szerokości zabezpieczają przyszłą lokalizację wyposażenia pasów drogowych (w tym jezdnii, chodników, oświetlenia) oraz niezbędnych elementów sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć do obsługi przyległych nieruchomości 3. Uwaga nieuwzględniona. Rozwój zabudowy wiąże się z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej w tym systemu dróg zapewniających niezbędną obsługę komunikacyjną i sprawny system połączeń dla wszystkich użytkowników przestrzeni (pieszych, rowerzystów, pojazdów i komunikacji zbiorowej). 4. Uwaga nieuwzględniona. Rozwój zabudowy wiąże się z koniecznością wyposażenia terenów w place zabaw, miejsca rekreacji mieszkańców, oraz nawiązywania kontaktów społecznych, ponadto na terenach ZP możliwa jest realizacja zbiorników retencyjnych. Tereny zieleni w osiedlach mieszkaniowych są elementem błękitno-zielonej infrastruktury, która wspomaga adaptację do zmian klimatu.
3	28.08.2025	1. Zmiana przeznaczenia z terenu zabudowy usługowej (U) i dróg publicznych klasy dojazdowej z placem (KD-Dp) na MN/U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami oraz usunięcie zapisu dot. KD-Dp. 2. Wniosek o zmianę przebiegu drogi w taki sposób by nie przecinała działki w jej centralnej części, dodatkowo o zmianę terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego 2KDWxr) na MN.	Gortatowo 1. dz. 63/1, 63/2, 63/3, 63/4 2. dz. 63/3 3. 69 4. 70	U teren usług, KD-Dp teren drogi publicznej klasy dojazdowej z placem 2KDWxr teren drogi wewnętrzna dla pieszych i rowerów, 2KD-D, 14KDW tereny	1.X	1. X 2.X 3.X	1.X	1. X 2.X 3.X	1. Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadza się zmianę polegającą na ograniczeniu powierzchni terenu U, rezygnacji z placu o symbolu KD-Dp oraz przeznaczeniu pozostałego terenu pod MN/U. 2. Uwaga nieuwzględniona. Rozwiązania przestrzenne (w tym drogowe) przyjęte w planie stanowią spójne całościowe złożenie, stanowiące w indywidualnych sprawach wyważony kompromis pomiędzy oczekiwaniami różnych właścicieli gruntów. 3. Uwaga nieuwzględniona, bezprzedmiotowa, w projekcie planu wskazano

		3. Wniosek o zapewnienie dojazdu do działki 69 od ul. Bajkowej. 4. Wniosek o uwzględnienie w planie możliwości prowadzenia hodowli zwierząt na działce 70.		drog wewnętrznych 31MN, 32MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		4.X		4.X	docelowe rozwiązania komunikacyjne dla dz. 69. 4. Uwaga nieuwzględniona. Wieś Gortatowo podlega procesom urbanizacyjnym, zabudowa wiejska przekształca się w osiedle mieszkaniowe. Istniejąca zabudowa zagrodowa może pozostać, lecz nie przewiduje się jej rozwoju, w szczególności lokalizacji nowych uciążliwych przedsięwzięć.
4	25.08.2025	1. Wniosek o zmniejszenie ustalonej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1000 m <sup>2</sup> na 800 m <sup>2</sup> . 2. Wniosek o podwyższenie maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych z dachem stromym z 9,0 m na 10 m w kalenicy.	Gortatowo dz. 66/2	21MN, 22MN, 23MN		1.X 2.X		1.X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się ustalone w projekcie powierzchnie działek budowlanych, by ograniczyć nadmierną intensyfikację zabudowy. 2. Uwaga nieuwzględniona. Założeniem planu jest utrzymanie max. wysokości zabudowy 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.

**§ 4. 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.01.2026 r. do 19.02.2026 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5.03.2026 r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 10 uwag. Uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. Żadna uwaga nie została uwzględniona.

3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	25.02.2026	Wnosi o dopuszczenie na wnioskowanym terenie: zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usług nieuciążliwych jako funkcji uzupełniającej w stosunku do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub zmianę przeznaczenia terenu na MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami). Wnioskodawca dodał załącznik do pisma wskazując w nim m.in. na istniejący i historyczny charakter usługowo -rzemieślniczy przedmiotowej nieruchomości.	41/1 Gortatowo	35MN (W piśmie podano błędne oznaczenie terenu - 38MN)		X		X	Nieuwzględniona. Zachowuje się teren MN, zgodnie z przepisami możliwe jest wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego nie przekraczającego 30% pow. budynku.
2.	4.03.2026	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu na MN/U. Dopuszczenie lokalizacji usług sportu i rekreacji, usług ochrony zdrowia. Wskazano postulowane parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%, maksymalną wysokość zabudowy: 11m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%. Dopuszczenie dachów o dowolnej geometrii w tym dachu płaskiego. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu z przyległych dróg publicznych. Wnioskodawca dodał załącznik do pisma gdzie opisał swoje zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy m.in. kortów tenisowych z zapleczem technicznym, salonu urody/SPA. Wskazał, że na przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomościach sąsiednich przy ul. Fabrycznej występują funkcje usługowe (na wnioskowanym terenie funkcjonował warsztat stolarski).	41/1 Gortatowo	35MN		X		X	Nieuwzględniona. Zachowuje się teren MN, zgodnie z przepisami możliwe jest wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego nie przekraczającego 30% pow. budynku.
3.	4.03.2026 5.03.2026	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 6ZP na MN. Wnioskodawca w piśmie zgłosił swoje zastrzeżenia dotyczące m.in. klasyfikacji funkcji terenu w stosunku do planowanej inwestycji dot. infrastruktury wodnej, wyznaczenie lokalizacji terenu na podstawie nieaktualnej dokumentacji, brak wskazania obligatoryjnych parametrów zagospodarowania dla terenu 6ZP, brak analizy rozwiązań alternatywnych dla zlewni wschodniej, brak zgodności ze studium. W piśmie zaproponowano rozwiązania alternatywne. Pismem z dnia 05.03.2026 r. przesłano uzupełnienie uwagi, wnosząc o całkowite usunięcie terenu 6ZP, wskazując jednocześnie na wadliwość projektowania zbiornika retencyjnego na tym terenie. W piśmie powołano się m.in. na	44/2 Gortatowo	6ZP		X		X	Nieuwzględniona. Zachowuje się teren 6ZP pod lokalizację publicznie dostępnego samorządowego parku z dopuszczeniem lokalizacji zbiornika retencyjnego jako infrastruktury społecznej i techniczną niezbędną dla rozwoju osiedla mieszkaniowego. Parametry zabudowy ustalone dla terenu odnoszą się do min. pow. biol. czynnej i wysokości ob. bud. Z uwagi na brak przewidzianej lokalizacji budynków inne parametry dla tego terenu nie są konieczne.

		istniejącą sieć drenarską, dowody ciągłości jej utrzymania oraz ryzyko katastrofy budowlanej. Do pism dołączono załączniki.						
4.	5.03.2026	W piśmie sformowano następujące uwagi wraz z wyjaśnieniami: 1) Brak zgody na poszerzenie ul. Czerwonego Kapturka do 12m. 2) Zmiana szerokości ul. Calineczki z szerokości 10m na 8m. 3) Brak zgody aby wjazd z ul. Bajkowej na teren dróg wewnętrznych (należących do wnioskodawcy) był na szerokość 14m. 4) Nie wyraża zgody na wprowadzenie na teren należący do wnioskodawcy, dróg poprzecznych biegnących z ul. Dożynkowej i Orkiszowej oraz Bajkowej. Oznaczonych w planie jako 5KD-D, 8KD -D, 22KDW. 5) Nie wyraża zgody na przejęcie części działek i stworzenie w ich miejsce terenu zieleni krajobrazowej – oznaczonej na mapie 3ZP oraz dróg rowerowych i dla pieszych oznaczonych na mapie jako 3KDWxr oraz 4KDWxr.	Wnioskodawca nie podał numeru działek	4KD-D, 16KDW, 19KDW 5KD-D, 8KD-D, 22KDW 3ZP, 3KDWxr, 4KDWxr		1.X 2.X 3.X 4.X 5.X	1.X 2.X 3.X 4.X 5.X	Nieuwzględnione. 1, 2, 4. Zachowuje szerokości dróg publ. i wewnętrznych, określone w proj. planu, które uwzględniają właściwe rozmieszczenie planowanych elementów pasa drogowego. 3. Dla ul. Sielanka nie przewiduje się wjazdu na ul. Bajkową (zbyt bliska odległość od skrzyżowania ul. Bajkowej z Dożynkową), na zakończeniu drogi na odcinku o szer. 14 m przewiduje się lokalizację placu do zawracania pojazdów. 5. Zachowuje się teren 3ZP pod lokalizację publicznie dostępnego samorządowego parku z dopuszczeniem lokalizacji zbiornika retencyjnego jako infrastrukturę społeczną i techniczną niezbędną dla rozwoju osiedla mieszkaniowego.
5.	5.03.2026	Wnioskodawca wnosi o zmianę linii zabudowy z obowiązujących na nieprzekraczalne na terenie 18MN oraz o aktualizację podkładu mapowego.	65/7, 65/8, 65/9, 65/10 Gortatowo	18MN		X	X	Nieuwzględniona. Ustalona obowiązująca linia zabudowy wskazuje uporządkowany sposób kształtowania zabudowy wzdłuż ulicy. Na obecnym etapie (przed uchwaleniem) nie przewiduje się aktualizacji projektu na nowych mapach.
6.	5.03.2026	Wnosi o: 1. zmianę linii zabudowy z obowiązujących na nieprzekraczalne na terenie 23MN oraz 2. zmiany przeznaczenia całej działki 65/2 na teren MN (zmiana z funkcji 2ZP oraz 3KDWxr). 3. Wskazano postulowane parametry zabudowy dla terenu 23MN oraz MN – maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, maksymalna wysokość zabudowy 9m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.	65/1, 65/2 Gortatowo	23MN, 2ZP, 3KDWxr		1.X 2.X 3.X	1.X 2.X 3.X	Nieuwzględnione. 1. Ustalona obowiązująca linia zabudowy wskazuje uporządkowany sposób kształtowania zabudowy wzdłuż ulicy. 2. Zachowuje się ciąg pieszo-rowerowy (3KDWxr) teren 2ZP pod lokalizację publicznie dostępnego samorządowego parku z dopuszczeniem lokalizacji zbiornika retencyjnego jako infrastrukturę społeczną i techniczną niezbędną dla rozwoju osiedla mieszkaniowego. 3. Wskazane parametry zabudowy są już w takim wymiarze ustalone dla terenu 23MN, a dla pozostałej części działki oznaczonej symbolami 3KDWxr i 3ZP nie przewiduje się zmiany funkcji terenu.
7.	5.03.2026	Wnosi o zmianę funkcji z MN na MN/U dla działek o nr ewid. 68/15, 68/16 bądź całego obszaru 31MN. Uwagi uargumentowano powołując się m.in na funkcje wyznaczone na terenach sąsiednich.	68/15, 68/16 Gortatowo	31MN		X	X	Nieuwzględniona. Zachowuje się teren MN, zgodnie z przepisami możliwe jest wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy nie przekraczającego 30% pow. budynku..
8.	5.03.2026	1) Wnosi o uwzględnienie podziału geodezyjnego działki nr ewid. 63. 2) Wnosi, aby na podstawie dokonanego podziału geodezyjnego, przebieg drogi o symbolu 2KD-D oraz 14KDW został wyznaczony w granicy działek 63/2 i 63/3. 3) Wnioskuje o zapewnienie dojazdu do działki nr ewid. 69 od ul. Bajkowej. Wnioskodawca uargumentował uwagi powołując się m.in. na umożliwienie racjonalnego podziału działek oraz swoje zamierzenia inwestycyjne.	63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 69 Gortatowo	2KD-D, 14KDW 30MN, 31MN, 23KDW, 5KDWxr		1.X 2.X 3.X	1.X 2.X 3.X	Nieuwzględnione. 1. Podziały geodezyjne stanowią treść mapy podkładowej do opracowania planu miejscowego. Na obecnym etapie (przed uchwaleniem) nie przewiduje się aktualizacji projektu na nowych mapach. 2. Przesunięcie drogi 14KDW i 2KD-D wpłynęłoby niekorzystnie na kształtowanie skrzyżowań na drogach 3KD-D i 1KD-L, które zostałyby ukształtowane jako przesunięte. Ponadto zmiana zwiększyłaby powierzchnie terenu 1ZP i 2KDWxr, a zatem zwiększyłaby koszt wykupów terenów na cele publiczne. 3. Nie przewiduje się zmiany rozwiązań komunikacyjnych w rejonie dz. 69.
9.	9.03.2026	Wnioskuje o likwidację 4ZP oraz 5ZP.	66/1 Gortatowo	4ZP, 5ZP		X	X	Nieuwzględniona. Zachowuje się tereny 4ZP i 5ZP z możliwością lokalizacji publicznie dostępnego samorządowego parku linearnego
10.	9.03.2026	Wnioskuje o 1. likwidację 4ZP oraz 5ZP 2. zmianę przeznaczenia terenu 21MN na 4MN/U jako kontynuacji z działką sąsiadującą o nr ewid. 66/1	66/1, 66/2 Gortatowo	4ZP, 5ZP 21MN		1.X 2.X	1.X 2.X	Nieuwzględnione. 1. Zachowuje się tereny 4ZP i 5ZP z możliwością lokalizacji publicznie dostępnego samorządowego parku linearnego 2. Zachowuje się teren MN, zgodnie z przepisami możliwe jest wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy nie przekraczającego 30% pow. budynku..

Załącznik nr 3 do uchwały nr  
XXIX/317/2026  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 31 marca 2026 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca**  
**112,3 ha), 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 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części niezabudowanego 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 prowadzić 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 prowadzić 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 XXIX/317/2026  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 31 marca 2026 r.  
Zalacznik4.gml

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

## Uzasadnienie

Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 09.02.2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest stworzenie podstawy prawnej do racjonalnego zagospodarowania przestrzennego wsi Gortatowo zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Obecnie nowa zabudowa powstaje w oparciu decyzje o warunkach zabudowy. Opracowanie kompleksowego planu wsi pozwoli zaprojektować właściwy układ urbanistyczny, w tym drogowy, i zachować ład przestrzenny.

Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 09.02.2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz, którym objęto obszar 635 ha. Pierwotnie opracowywano plan w całości, a 2019 r. zdecydowano o podziale planu na poszczególne części dla których będą prowadzone odrębne procedury planistyczne.

Niniejszą uchwałą objęto wschodnią część wsi Gortatowo o powierzchni ca 112,3 ha.

Obszar planu jest położony we wschodniej części wsi Gortatowo w rejonie ulic: Kapela, Fabrycznej, Swarzędzkiej i Dożynkowej.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, (MN/U);
- 3) tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, (U/MN);
- 4) teren zabudowy usługowej, (U);
- 5) teren zabudowy usługowej - edukacji publicznej lub kultury i kultury fizycznej, (Uo/US);
- 6) tereny zieleni urządzonej, (ZP);
- 7) tereny zieleni krajobrazowej, (ZK);
- 8) teren zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, (ZK/WS);
- 9) teren lasów i zalesień, (ZL);
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, (KD-L i KD-D);
- 11) tereny dróg publicznych ciągów pieszo-rowerowych, (KDxr);
- 12) tereny dróg wewnętrznych, (KDW);
- 13) tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, (KDWxr);
- 14) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, (E).

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny

komunikacji a lasy i zieleń naturalną. We wschodniej części opracowania w studium wskazano postulowaną lokalizację terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gortatowo, część wschodnia realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o podstawowy układ dróg publicznych we wsi Gortatowo.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) w odniesieniu do budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych, dla których wyznaczono w planie archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego, a także wyznaczenie obszarów zieleni urządzonej spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

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 placu wiejskiego oraz teren ZP - zieleni urządzonej.

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

Potrzeby 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](http://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 i usługowymi z zabudową wielorodzinną skoncentrowaną w miejscu lokalizacji terenów centrotwórczych wraz z układem komunikacyjnym, 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). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny - linie autobusowe nr 491 i 499. W centralnej części wsi zlokalizowany jest przystanek „Gortatowo-Świetlica”, znajdujący się ok 150m od południowo-wschodniej granicy opracowania planu. 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). Ulice klasy dojazdowej i lokalnej są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała częściowo 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 jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Swarzędz, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXIV/246/2016 z dnia 21.06.2016 r. W analizie wskazano aktualność podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzono konieczność uchwalenia planów, nad którymi są prowadzone prace a uchwałą podjęto w latach 2008 - 2016.

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 z dnia 09.02.2010 r. podjęła Uchwałę nr LII/314/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz. Następnie w 2019 r. podjęta została decyzja o podziale i opracowaniu planu odrębnie dla części wschodniej obrębu Gortatowo.

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 19.10.2010 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 19.10.2010 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 15.10.2010 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) następnie projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia, stosownie do zakresu, z organami właściwymi do jego zaopiniowania i uzgodnienia;

7) w dniu 26.03.2013 r. uzyskał zgodę Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia 2,3216 ha gruntów rolnych klasy IIIb położonych na dz. nr ewid. 68, 70, 72, 73, 76, 78/1, 78/2, 75, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4 i 77/5 obr. Gortatowo na cele nierolnicze i nieleśne;

8) w dniach od 24.04.2014 r. do 15.05.2014 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu; w dniu 7.05.2014 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

9) rozpatrzył 83 uwagi złożone do projektu planu;

10) w 2019 r. ponowił podzielić plan na 4 części i kontynuować prace planistyczne dla wyodrębnionych części opracowania, w tym - części wschodniej obrębu Gortatowo;

11) w związku ze znacznym upływem czasu oraz istotnymi zmianami, które zaszły w przestrzeni Gortatowa w związku z rozwojem zabudowy na przedmiotowym obszarze, opracowany został nowy projekt planu, dla którego konieczne było ponowienie procedury planistycznej w zakresie opiniowania i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu; uwagi do planu złożone w okresie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały ponownie rozpatrzone przez Burmistrza, a pierwotne rozstrzygnięcie w sprawie uwag zostało zmienione;

12) dnia 28.10.2021 r. projekt planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

13) w dniu 18.11.2021 r. i 7.10.2022 r. projekt planu uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

14) w dniu 26.10.2021 r. projekt planu uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

15) w dniach od 15.10.2021 r. do 14.02.2023 r. Burmistrz 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;

16) w dniach od 09.03.2023 r. do 06.04.2023 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 02.03.2023 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 14.03.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

17) w wyznaczonym terminie do dnia 21.04.2023 r. wpłynęło 18 pisma z uwagami;

18) rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu, przy czym jedną uwagę uwzględnił w całości, trzynaście uwag uwzględnił w części, a cztery uwagi odrzucił;

19) w dniach od 21.07.2025 r. do 11.08.2025 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 dniu 10.07.2025 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 08.08.2025 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

20) w wyznaczonym terminie do dnia 25.08.2025 r. wpłynęło 7 pism z uwagami;

21) rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu, przy czym trzy uwagi uwzględnił w całości, trzy uwagi uwzględnił w części, a jedną uwagę odrzucił;

22) w dniach od 29.01.2026 r. do 19.02.2026 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 22.01.2026 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 04.02.2026 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

23) w wyznaczonym terminie do dnia 25.08.2025 r. wpłynęło 10 pism z uwagami;

24) rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu, przy czym wszystkie odrzucił

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.