



UCHWAŁA NR XXX/324/2026 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część A (pow. ca.146,5 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 2026 r. poz. 538), 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część A (pow. ca. 146,5 ha), zwany dalej planem, 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. zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Wielkopolskiego Nr KN-I.4201.2.2019.10 z dnia 19.02.2019 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXV/402/2021 z dnia 23.03.2021 r.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część A (pow. ca. 146,5 ha)”, opracowany w skali 1: 2000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do 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) budynku mieszkalno-usługowym na terenie MN/U - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono nie więcej niż 1 lokal mieszkalny oraz 1 lokal usługowy o powierzchni

- nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie większej niż 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym spadku 12°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) działce ogrodu działkowego - należy przez to rozumieć działkę, zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 6) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 7) 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, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
- b) balkonów, zadaszeń i wykuszy na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 8) 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;
- 9) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenie terenu umożliwiające naturalny przepływ powietrza, w którym łączna powierzchnia prześwitów, otworów winna wynosić co najmniej 60% górnej części powierzchni ogrodzenia, a cokół, stanowiący część pełną ogrodzenia, nie może być wyższy niż 0,8 m;
- 10) 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;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 12) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 13) 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;
- 14) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 15) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą do zaspokajania potrzeb ludzi o charakterze niematerialnym lub materialnym, w tym w zakresie rzemiosła, z wyłączeniem produkcji metodami przemysłowymi;
- 16) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów i szpalerów w zwartej formie.

§ 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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 6) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw, oznaczone na rysunku planu symbolem PG;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 8) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 9) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZK;
- 10) teren zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZK/WS;
- 11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 15) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDxr;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 17) tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, oznaczone na rysunku planu symbolem KDWxr;
- 18) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 19) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 20) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 21) teren infrastruktury technicznej - telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem T.

§ 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 o drogach publicznych;
- 3) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
- a) termomodernizację, zachowanie i przebudowę, w tym istniejących 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:
 - 1000 m² na terenie 1MN/U, 8MN/U, 1U, 3U, 3P/U,
 - 500 m² na terenach: 1P/U, 2P/U,
 - 250 m² na terenie 2U,
 - 200 m² na pozostałych terenach z dopuszczoną zabudową usługową;
- 5) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu niż określone w przepisach szczegółowych w Rozdziale 2;
- 6) na terenach: 1MN/U, MW, 1U, 2U dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 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” w zakresie ochrony stanu i jakości wód,
 - b) części planu w granicach Obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” PLH300038, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody i plan ochrony;
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

- na terenach: 1PG, 2PG, 2P/U, 2US, 1ZK/WS - 8ZK/WS inwestycji, stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, garażami, parkingami i zespołami parkingów, zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem i zasadami zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami o odpadach;
- 5) w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleb prowadzenie rekultywacji zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) ZD - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m oraz – wyłącznie na terenie 3P/U – 1,5 m, przy czym zakaz nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych, skalniaków ogrodowych i nasypów ziemnych, o których mowa w pkt 8;
- 8) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów PG, P/U i U oraz dróg publicznych na sąsiednie tereny, zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, w tym w szczególności dopuszczenie stosowania: ekranów akustycznych, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską archeologicznego dziedzictwa kulturowego dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, położonych w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej na terenach: 1MN/U, 3P/U, 2PG, 2US, ZD, 4ZK, 5ZK, 5ZK/WS, w której nakazuje się:

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

§ 7.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych o programach dofinansowania inwestycji o powierzchni do 6 m²,
 - c) na terenach publicznych parków, parkingów, placów zabaw, dróg i placów oraz na ich ogrodzeniach:
 - tablic i gablot informacyjnych o powierzchni do 2 m²,
 - słupów ogłoszeniowych o powierzchni ekspozycji do 6 m², średnicy do 1 m i wysokości do 2,5 m;
- 2) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - b) na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. c,
 - c) na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku, z wyłączeniem szyldów na budynkach usługowych,
 - d) na budowlach związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - e) na ogrodzeniach, z wyłączeniem terenów sportowych oraz szyldów w postaci płaskiej tablicy, nie wystającej poza ogrodzenie,
 - f) przesłaniających lub wyklejających otwory okienne i drzwi,
 - g) zakłócających kompozycję elewacji,
 - h) niepołączonych trwale z gruntem;
- 3) w przypadku sytuowania wielu tablic i urządzeń reklamowych lub szyldów na elewacji budynku, nakaz wykonania ich w tym samym kształcie, grupowania w jednym miejscu oraz umieszczania w równym szeregu w pionie lub w poziomie;
- 4) nakaz sytuowania zewnętrznej krawędzi wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych z zachowaniem odległości:
 - a) nie mniejszej niż 10 m od osi jezdni oraz nie mniejszej niż wynika z przepisów odrębnych,
 - b) nie mniejszej niż 10 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) nie mniejszej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi wolnostojącej tablicy lub urządzenia reklamowego;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń:
 - a) od strony dróg i placów - pełnych, z prefabrykowanych betonowych przęseł, żelbetowych oraz z blachy,
 - b) innych niż ażurowe, z wyłączeniem ogrodzeń stanowiących rozwiązania, o których mowa w § 5 pkt 8,
 - 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa:

1) w obszarze objętym planem występują:

- a) na terenie 5ZK/WS - udokumentowane złoża torfu „Gruszczyn WWJ”, „Gruszczyn JK”,
- b) na terenach: 1PG, 2PG, 2KD-Z, 2US, 4KDW, 2E - udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Gruszczyn KP”, „Gruszczyn KP II”, „Gruszczyn KP III”,
- c) na terenach: 1PG, 2PG, 2KD-Z, 2US, 4KDW, 2E - tereny i obszary górnicze „Gruszczyn KP II” oraz „Gruszczyn KP III”,
- d) na terenach: 6ZK/WS i 1KD-Z - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- e) na terenach: 6ZK/WS i 1KD-Z obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
- f) na terenach oznaczonych symbolami: 3MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, 9MN/U, 2P/U, 2ZK, 5ZK, 6ZK, 3ZK/WS, 5ZK/WS, 1ZL, 2KD-Z, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KDW, 11KDW, 2KDxr, 3KDxr, 6KDxr, 1KDWxr, 2KDWxr, 2K - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi -T9 i T13;

2) dla terenów i obszarów górniczych o symbolach 1PG i 2PG dopuszcza się kierunek rekultywacji pod zieleń krajobrazową;

3) na obszarach, o których mowa w pkt 1 lit. d:

- a) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami prawa wodnego,
- b) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów prawa wodnego;

4) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 lit. f ustala się:

- a) wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla określenia kategorii geotechnicznej posadowienia obiektu budowlanego,
- b) określenie warunków posadowienia i realizacji obiektu budowlanego na podstawie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej, w tym rozwiązań i środków technicznych, które zapobiegają 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;

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, MW, U, P/U i 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 20 m, z dopuszczeniem mniejszej szerokości frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego, lub wydzielonych dla urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 40° - 140°.

§ 11.

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

- 1) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV i 15 kV oraz nn 0,4 kV na podziemne przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w szczególności zgodnie z przepisami w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz prawa ochrony środowiska w pasach technologicznych o szerokości:
 - a) po 11 m od osi linii 110 kV na stronę,
 - b) po 7 m od osi linii 15 kV na stronę,
 - c) po 3,5 m od osi linii 0,4 kV na stronę;
- 2) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania kablowych linii elektroenergetycznych:
 - a) WN z pasem technologicznym o szerokości po 0,5 m od osi linii na stronę,
 - b) SN i nn z pasem technologicznym o szerokości po 0,25 m od osi linii na stronę;
- 3) ochronę istniejącego ujęcia wody na terenie 1W, w tym respektowanie zakazów obowiązujących dla stref ochrony bezpośredniej ujęć wody zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 4) uwzględnienie oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu w/c DN500 relacji Śrem-Poznań (rok budowy 1972) o szerokości 38 m na stronę od jego osi, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) zachowanie stref ochronnych wolnych od zabudowy i wysokich nasadzeń dla istniejącej sieci:
 - a) magistrali wodociągowej o średnicy DN500 mm - po 5 m od osi przewodu na każdą stronę,
 - b) rurociągów wody surowej DN600, DN500, DN400 - po 5 m od osi przewodu na każdą stronę,
 - c) rurociągu technologicznego DN300, DN500 - po 2,5 m od osi przewodu na każdą stronę;
- 6) nakaz uwzględnienia obowiązujących nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych (powierzchnia stożkowa o nachyleniu 1:20 oraz

powierzchnia pozioma wewnętrzna), określonych w dokumentacji lotniska Poznań/Kobylnica, i oznaczonych na rysunku planu;

- 7) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami o przeszkodach lotniczych, powierzchniach ograniczających przeszkody oraz urządzeniach o charakterze niebezpiecznym;
- 8) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawa wodnego.

§ 12.

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

- 1) następujące klasy dróg publicznych o symbolach:
 - a) KD-Z - drogi klasy zbiorczej,
 - b) KD-L - drogi klasy lokalnej,
 - c) 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 dla:
 - a) terenu 4MN/U obsługę komunikacyjną z drogi 3KD-D, z dopuszczeniem zachowania istniejącej obsługi komunikacyjnej na dz. 313/32 z drogi 1KD-Z,
 - b) terenu 7MN/U obsługę komunikacyjną z drogi 1KD-Z, wyłącznie poprzez drogę 4KDW, z dopuszczeniem zachowania istniejącej obsługi komunikacyjnej na dz. 313/10 i 313/33 z drogi 1KD-Z,
 - c) terenów 6MN/U i 3U obsługę komunikacyjną z drogi 1KD-Z, wyłącznie poprzez drogi 2KDW, 3KDW, 4KDW, z dopuszczeniem zachowania istniejącej obsługi komunikacyjnej na dz. 313/20 z drogi 1KD-Z,
 - d) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną dopuszcza się wyłącznie z drogi niższej klasy;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów na zasadach określonych w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji stanowisk postojowych:

- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - c) 1 stanowisko postojowe na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w budynkach na terenach US,
 - e) 1 stanowisko postojowe na 2 altany na terenie ZD;

- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 20% stanowisk postojowych dla samochodów, z wyłączeniem stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej lub nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to stanowiska postojowych 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;
- 5) zachowanie odległości między urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i możliwości ich eksploatacji.

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, przy czym dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach.

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

- 1) zachowanie, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
 - a) magistrali wodociągowej DN500 na terenach: 8MN/U, 1U i 1MN,
 - b) rurociągów wody surowej DN600, DN500, DN400 na terenach: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN,
 - c) rurociągu technologicznego DN300 i DN500 (odwadniającego stację uzdatniania wody) na terenach: 2P/U, 3ZK/WS, 3ZK i 2US;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 3) dopuszczenie zaopatrzenie w wodę dla celów zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej lub zastosowanie indywidualnych rozwiązań;
- 4) rozbudowę sieci.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się budowę:
 - a) sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przepompowni ścieków na terenach K, z dopuszczeniem lokalizacji nowych przepompowni ścieków na wydzielonej działce na pozostałych terenach;

- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych;
- 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. Zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych, w tym dopuszczenie:

- 1) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości,
- 2) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych.

7. W zakresie sieci gazowej:

- 1) zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem-Poznań (rok budowy 1972), do czasu oddania do eksploatacji nowego gazociągu zgodnie z pkt 2,
- 2) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu granicy rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenach o innym przeznaczeniu: 1KD-L, 4KD-D, 2U, 3MN/U, 1ZK, 2ZK, 2KDxr, 1ZK/WS i 1PG;
- 3) 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) elektrowni wiatrowych,
 - b) biogazowni,
 - c) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe, w tym w szczególności przebudowę na sieć podziemną linii 110 KV na odcinku kolidującym z przebiegiem drogi 2KD-Z i planowanym odcinkiem gazociągu, o którym mowa w ust. 7 pkt 2;
- 3) lokalizację stacji transformatorowych na terenach E, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych kontenerowych wolnostojących na pozostałych terenach;
- 4) dla lokalizacji stacji kontenerowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) dach płaski,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 0%;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;

6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.

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

10. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym w szczególności stosowanie Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia w obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

§ 14.

Nie ustala się zasad 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, 13MN, 14MN, 16MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
- c) usług realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- d) nie więcej niż 2 sztyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na działce budowlanej na elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
- e) kondygnacji podziemnej;

2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej 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 40% 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 mieszkalnych na terenie 5MN,
 - b) budynków mieszkalnych parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - c) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b, na terenach:
 - a) 1MN, 2MN, 4MN,- nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) 3MN, 5MN - nie mniejszą niż 1000 m²,
 - c) 13MN, 14MN, 16MN, - nie mniejszą niż 1500 m².

§ 17.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 15MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - c) usług realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - d) nie więcej niż 2 szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na działce budowlanej na elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,6;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% 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 mieszkalnych 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) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b, na terenach:
- a) 6MN, 7MN, - nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 15MN - nie mniejszą niż 1500 m².

§ 18.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
- a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego,
 - b) budynku usługowego wolnostojącego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - d) nie więcej niż 2 sztyków na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - e) kondygnacji podziemnej,
 - f) na terenie 8MN/U: plenerowych obiektów sportu i rekreacji, placów zabaw, zieleni urządzonej,
 - g) zieleni izolacyjnej, w szczególności na terenach: 1MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KD-Z;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną 0,01, a wyłącznie na terenach: 1MN/U i 8MN/U: 0,
 - b) maksymalną 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 30% 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 30° 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 5 m, 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 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 19.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem 9MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego,
 - b) budynku usługowego wolnostojącego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - d) nie więcej niż 2 sztytów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej 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 40% 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 parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5 m, 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, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b: nie mniejszą niż 1000 m².

§ 20.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) garażu podziemnego lub naziemnego,
 - c) usług realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego,
 - d) nie więcej niż 2 szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na działce budowlanej na elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 21%;
- 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 30% działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m do kalenicy,
 - b) garaż - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 21.

Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) jednego mieszkania służbowego w budynku usługowym, o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, 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 m²,
 - w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totemów, przy czym nie więcej niż 1 pylon albo totem na działce budowlanej,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,
- d) jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m² na działce budowlanej,
- e) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych na elewacji budynku w obrębie parteru o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni elewacji parteru,
- f) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną 0,1,
 - b) maksymalną 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) budynki usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) wiaty, pylony, wolnostojące urządzenia reklamowe lub tablice reklamowe - do 4 m,
 - c) totemy i maszty flagowe, pozostałe budowle do 10 m;
- 6) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 2U i 3U nie mniejszą niż 1200 m², a na terenie 1U nie mniejszą niż 2000 m² z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 22.

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków i budowli w zakresie produkcji, składów, magazynów lub usług,
 - b) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, 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 m²,
 - w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totemów, przy czym nie więcej niż 1 pylon lub totem na działce budowlanej,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,

- g) jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m² na działce budowlanej,
 - h) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych na elewacji budynku w obrębie parteru o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni elewacji parteru,
 - i) kondygnacji podziemnej;
- 2) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu na terenie:
- a) 1P/U stycznie do granicy planu,
 - b) 2P/U stycznie do terenu 3MN i 9MN-U;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej 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 15% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) budynki - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) wiaty - do 8 m,
 - c) pylony, wolnostojące urządzenia reklamowe i tablice reklamowe - do 4 m,
 - d) totemy i maszty flagowe, pozostałe budowle - do 10 m;
- 7) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 23.

Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków i budowli w zakresie produkcji, składów, magazynów lub usług,
 - b) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, 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 m²,
 - w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totემów, przy czym nie więcej niż 1 pylon lub totem na działce budowlanej,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,

- c) jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m² na działce budowlanej,
 - d) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych na elewacji budynku w obrębie parteru o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni elewacji parteru,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu stycznie do terenów: 1MN/U i 8MN/U, z wyłączeniem terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną 0,
 - b) maksymalną 1,0;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 15% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11 m,
 - b) wiaty - do 8 m,
 - c) pylony, wolnostojące urządzenia reklamowe i tablice reklamowe - do 4 m,
 - d) totemy i maszty flagowe, pozostałe budowle - do 10 m;
- 7) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 24.

Na terenach powierzchniowej eksploatacji kruszyw, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PG i 2PG, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchniową eksploatację kruszywa naturalnego, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 2) gromadzenie zdejmowanego nakładu na tymczasowych zwałowiskach;
- 3) prowadzenie gospodarki bezodpadowej mas ziemnych podczas eksploatacji i rekultywacji, w tym wykorzystanie nakładu do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2:
 - a) zaplecza socjalnego i administracyjnego,
 - b) maszyn urządzeń wydobywczych,
 - c) miejsca obróbki mechanicznej kruszywa wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - d) nie więcej niż 1 szyldu na działce budowlanej, lokalizowanych:
 - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej;

5) wysokość:

a) budynków, tymczasowych obiektów budowlanych - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m,

b) budowli, masztów flagowych - do 10 m;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 2%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,02;

8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 0% działki budowlanej;

9) dachy płaskie;

10) zachowanie odległości budynków od granic działki budowlanej oraz krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami o drogach publicznych oraz o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

11) realizację pasów ochronnych, zgodnie z Polską Normą PN-G-02100:2013-12 „Górnictwo odkrywkowe. Pas zagrożenia i pas ochronny wyrobisk odkrywkowych. Użytkowanie i szerokość”, dla ochrony przyległych dróg i infrastruktury technicznej;

12) granicę obszaru wymagającego rekultywacji po eksploatacji kruszywa naturalnego, pokrywającą się z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu terenów 1PG i 2PG.

§ 25.

Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, placów zabaw i innych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) nie więcej niż 3 sztyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych:

- na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,

- w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totemów, przy czym nie więcej niż 1 pylon lub totem na działce budowlanej,

- w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,

b) wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m²;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) pylonów, wolnostojących urządzeń lub tablic reklamowych - do 4 m,

b) totemów i masztów flagowych, pozostałych budowli - do 10 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 26.

Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i hal sportowych, w tym sal gimnastycznych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
 - b) lokali usługowych w budynkach o funkcji sportowo-rekreacyjnej,
 - c) nie więcej niż 3 szyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, 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 m²,
 - w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totemów, przy czym nie więcej niż 1 pylon lub totem na działce budowlanej,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,
 - d) wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m²,
 - e) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych na elewacji budynku w obrębie parteru o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni elewacji parteru,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20%, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy budynku nie większa niż 2000 m²;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,
 - b) maksymalną 0,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) pylonów, wolnostojących urządzeń lub tablic reklamowych - do 4 m,
 - c) totemów i masztów flagowych, pozostałych budowli - do 10 m;
- 7) dachy płaskie, a dla budynków i hal sportowych dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, w tym pokryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 27.

Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinalczkowych, placów zabaw i innych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
 - b) nie więcej niż 3 szyldów na działce budowlanej, 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 m²;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,
 - b) maksymalną 0,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m;
- 7) dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 28.

Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednej altany działkowej lub obiektu gospodarczego na działce ogrodu działkowego;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji:
 - budynku świetlicy,
 - obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
 - placu zabaw,
 - obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym hydroforni, stacji transformatorowej,
 - dojść i dojazdów,
 - b) lokalizacji nie więcej niż 3 szyldów na działce budowlanej, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku świetlicy o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²;
- 3) dachy płaskie lub strome dwuspadowe dla głównej bryły obiektu o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° w odcieniach naturalnych ceglanych lub czerwieni, przy czym wyłącznie przy przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii i kolorystyki dachów;
- 4) wysokość:

- a) altan lub obiektów gospodarczych - zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych,
 - b) budynku świetlicy do 7,5 m;
- 5) powierzchnię zabudowy dla:
- a) budynku świetlicy do 500 m²,
 - b) altany lub obiektu gospodarczego - zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną 0,
 - b) maksymalną 0,2;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię działek w ogrodzie działkowym zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych.

§ 29.

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

- 1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym;
- 2) na terenach 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji: budynków, wiat, miejsc postojowych dla samochodów i ogrodzeń.

§ 30.

Na terenach zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS, 4ZK/WS, 5ZK/WS, 6ZK/WS, 7ZK/WS, 8ZK/WS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie i utrzymanie koryta rzeki Cybiny, zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 2) zachowanie zbiorników wodnych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” oraz siedlisk gatunków będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny”;
- 3) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym, z dopuszczeniem zalesienia poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony;
- 4) na terenach 1ZK/WS, 3ZK/WS, 4ZK/WS, 5ZK/WS, 6ZK/WS, wyłącznie poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” oraz siedlisk gatunków będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń wodnych,
 - b) zbiorników wodnych,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych, w tym kładek pieszych lub rowerowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji: budynków, wiat, miejsc postojowych dla samochodów i ogrodzeń.

§ 31.

Na terenach lasów oznaczonym symbolami 1ZL i 2ZL, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami o lasach;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 32.

Na terenach dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych, przy czym:
 - na drogach KD-D dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - lokalizacja inwestycji drogowych w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia wymaga zabezpieczenia lub przebudowy sieci zgodnie z § 11 pkt 4 i § 13 ust. 7,
- b) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: 2KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 8KD-D,
- c) infrastruktury technicznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) dwupoziomowego skrzyżowania na drogach 2KD-Z oraz 1KD-L i 2KD-L,
- b) dróg dla rowerów,
- c) urządzeń obsługi ruchu pasażerskiego,
- d) zieleni przydrożnej,
- e) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na drogach KD-D.

§ 33.

Na terenach publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: 1KDxr, 2KDxr, 3KDxr, 4KDxr, 5KDxr, 6KDxr ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,
- b) infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie zachowania obsługi komunikacyjnej działek na przyległych terenach;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34.

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

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych, przy czym dopuszcza się wydzielanie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- b) infrastruktury technicznej,
- c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) zieleni przydrożnej,
- b) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 35.

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

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,
- b) infrastruktury technicznej,

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36.

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

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności ujęcia wody;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 70%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 8 m.

§ 37.

Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych symbolami 1E, 2E, 3E 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%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 5 m.

§ 38.

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

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 0%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m.

§ 39.

Na terenie infrastruktury technicznej - telekomunikacji, oznaczonym symbolem T, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 40%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 40 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 40.

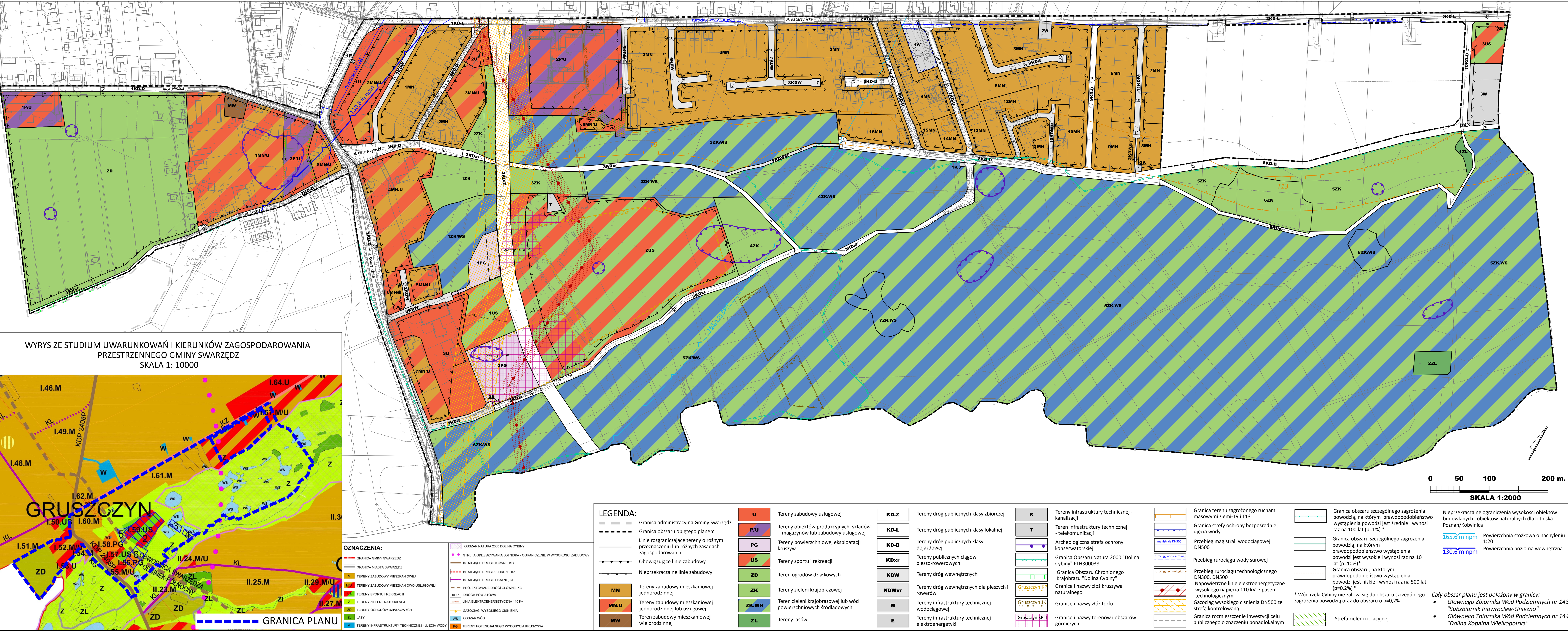
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 41.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "DOLINA CYBINY I OKOLICE" - OBRĘB GRUSZCZYN - CZĘŚĆ A (pow. ca. 146,5 ha)

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/324/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 kwietnia 2026 r.



**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część A (pow. ca. 146,5 ha)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 27 uwag dotyczyło obszaru planu wyodrębnionego w dalszej procedurze planistycznej „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część A (pow. ca. 146,5 ha). Uwagi zgłoszone w trakcie wyłożenia były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. W zakresie części uwag dotyczących obszaru obręb Gruszczyń – część A – 2 uwagi uwzględniono w całości, a 17 zgłoszonych uwag nie uwzględniono w całości, a 8 nie uwzględniono 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.	27.05.2014 r.	Brak zgody na wyznaczenie na działkę nr 724 działalności usługowej, zamiast zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr 724 o. Gruszczyń	A1.U - zabudowa usługowa		X		X	Nieuwzględniona. Wyznaczenie terenu usług jest zgodne z polityką przestrzenną zawartą w studium dla istniejących działalności produkcyjnych i usługowych i jednocześnie zapewnia niezbędny rozwój danego podmiotu.
2.	27.05.2014 r.	Nieprawidłowego wyznaczenia na planie dz. nr 724, 722, przeznaczenia działek – tj. na działalność usługową zamiast na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.	dz. nr 724, 722, 725, 727, 726, 715 o. Gruszczyń i inne położone wzdłuż ul. Katarzyński j oraz sąsiadujących z nimi	A1.U -zabudowa usługowa, A1.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	X	X		X	Nieuwzględniona. Początkowo wprowadzono korektę ustaleń planu w zakresie przeznaczenia części działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, lecz na skutek rozstrzygnięć na późniejszych etapach procedury uwaga jest nieuwzględniona.
3.	27.05.2014 r.	Zmiana przeznaczenia terenu, na którym położone są ogrody działkowe z funkcji D1.ZD	teren D1.ZD	D1.ZD - ogrody działkowe		X		X	Nieuwzględniona. Studium określa przedmiotowy teren jako ogrody działkowe, z ogólnym kierunkiem polityki

		na funkcję tak jak D1.MN i D2.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)						przestrzennej zakładającym ich utrzymanie
4	28.05.2014 r.	Na terenach budowlanych po przeciwnej stronie o. Gruszczyń tj. zawartym pomiędzy ulicą Leśną a Zielińską i ogródkami działkowymi przewidzieć ulicę np. przedłużyć ulicę Miechowską do ulicy Leśnej			X		X	Nieuwzględniona. Ze względu na istniejące zainwestowanie nie ma możliwości prowadzenia przez teren oznaczony w planie D1.MN/U dodatkowej drogi, teren jest w dużej mierze zainwestowany, obsługa komunikacyjna wskazana w planie jest wystarczająca
5	28.05.2014 r.	Ograniczenie zasięgu terenu A1.ZK poprzez dz. nr 302/6 wyłączenie z niego części działki o nr ewid. o. Gruszczyń 302/6, zgodnie z załącznikiem graficznym; zmiana przeznaczenia części przedmiotowej działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej		A1.ZK – zieleń krajobrazowa	X		X	Nieuwzględniona. Studium określa teren przedmiotowej działki jako Z - zieleń naturalna. W 2014 r. uwaga nie została uwzględniona. Z uwagi na zmiany wprowadzone na dalszych etapach procedury uwaga stała się bezprzedmiotowa.
6	29.05.2014 r.	1) Zmiana kąta nachylenia połaci dachowych od 35- 45°; 2) Zmniejszenie powierzchni działek do 750m ² ; 3) Zmniejszenie szerokości frontu działek do 18m	Tereny A5.MN oraz tereny MN w o. Uzarzewo-Katarzynki	Tereny A5.MN oraz tereny MN w o. Uzarzewo-Katarzynki	1. X 2. X 3. X		1.X 2. X 3. X	1. Nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną 2) i 3) Nieuwzględnione. Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie požądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości.
7	29.05.2014 r.	Wniosek o możliwość dojazdu do przedmiotowej działki od drogi A.KPJ i A1.KDD	dz. nr 393 o. Gruszczyń	A1.ZK – zieleń krajobrazowa	X		X	Nieuwzględniona. Położenie działki wyklucza możliwość realizacji publicznego układu drogowego w kształcie umożliwiającym jej obsługę; nie przewiduje się tu ruchu samochodowego.
8	29.05.2014 r.	1) Dopuszczenie możliwości zabudowy budynkami jednorodzinnymi na całej powierzchni działki; 2) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca działki w kierunku Doliny Cybiny i umożliwienie dojazdu od dołu istniejącą drogą gruntową; 3) Zmiana zapisów szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem A5.MN: - dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, - wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - gospodarczych i garaży, nie większa niż 6,5m, - geometria dachu – dla budynków mieszkalnych - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, - geometria dachu – dla budynków gospodarczych i garaży - o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie, - powierzchnia zabudowy - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, - szczegółowe zasady scalania i podziału	dz. nr 349/4, 350, o. Gruszczyń	A5.MN -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3.X	1. X 2.X 3.X	1. X 2.X 3.X	1. i 2. Nieuwzględnione. Wprowadzone regulacje związane są z ukształtowaniem terenu i możliwością zainwestowania wynikającą z wcześniejszych kierunków urbanizacji terenu wyrażonych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 3. Częściowo nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną - zabudowa bliźniacza i szeregową nie jest dopuszczona dla strefy I (kierunek 2.1.1 studium) - wskaźnik zostanie zwiększony na max. 25% - przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie požądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości - polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze.

		nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejsza niż 1000 m2, - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejsza niż 700 m2, - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejsza niż 500 m2, - w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji, do szczelnych zbiorników podziemnych bezodpływowych na nieczystości							
9	29.05.2014 r.	1. Zmiana przeznaczenia terenu na teren usługowo-produkcyjno-handlowy na całości działek sięgających do pl. Gruszczyńskiego;	dz. nr 293/4, 293/3, 293/2, 294/5	D1.U - zabudowa usługowa	1. X			X	Częściowo nieuwzględniona.
10	02.06.2014 r.	2. Zmiana dopuszczalnej powierzchni zabudowy na nie większą niż 50% powierzchni działki; 3. Zmiana powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki, 4. Wykreślenie zapisu rozdz. 2, par. 4 pkt 11: "nie dopuszcza się lokalizacji otwartych placów składowych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w par. 39"	o. Gortatowo (powinno być cochyba Gruszczyn)		2. X 3. X		4. X		Na skutek zmian wprowadzanych na dalszych etapach procedury rozstrzygnięcia Burmistrza z I wyłożenia ulegały zmianie. W ostatecznym projekcie planu : 1. rozszerzono teren usługowy od ul. Katarzyńskiej do pl. Gruszczyńskiego, z możliwością lokalizacji ob. o powierzchni sprzedaży do 1000 m², lecz bez wprowadzenia funkcji produkcyjnej, z uwagi na dopuszczoną na terenie 1U lokalizację w budynku usługowym mieszkania służbowego. 2. Zwiększono powierzchnię zabudowy z 30% do 40% 3. Zmniejszono powierzchnię biologicznie czynną z 40% do 20% 4. Uwaga stała się bezprzedmiotowa, gdyż w ostatecznym projekcie brak wskazanego zakazu. przedmiotowego zakazu.
11	02.06.2014 r.	1. Rozszerzenie przeznaczenia na teren D1.MN/U o możliwość zabudowy budynkami o charakterze: - mieszkalnym wielorodzinnym, - produkcyjnym, - agroturystycznym, - zagrodowym; 2. Umożliwienie zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi, bliźniaczymi, szeregowymi, wielorodzinnymi oraz budynkami o charakterze agroturystycznym, zagrodowym, przemysłowymi i usługowymi; 3. Dopuszczyć możliwość rozbudowy istniejących budynków przed wyznaczoną linią zabudowy do parametrów zgodny z par. 12 rozporządzenia MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - czyli z zachowaniem	dz. nr 195/1 o. Gruszczyn	D1.MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa	1. X 2. X	1.X 2. X		1.X 2. X	1. Częściowo nieuwzględnione. Na skutek zmian wprowadzanych na dalszych etapach procedury rozstrzygnięcia Burmistrza z I wyłożenia ulegały zmianie. W ostatecznym projekcie planu teren działki ma przeznaczenie P/U, a istniejące budynki o innej funkcji (mieszkaniowe, zagrodowe) mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zg z planem.
						3.X		3. X	3. Nieuwzględniona. Postulowane ustalenie nie jest zgodne z istotą wyznaczania linii zabudowy; budynek musi być też usytuowany zgodnie z ustawą o drogach publicznych (przy zastanych uwarunkowaniach - min. 6 m od krawędzi jezdni)

	odpowiednich odległości projektowanego budynku od granic nieruchomości sąsiedniej; 4. Skorygowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w następujący sposób: - wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego max. 10 m, - wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego max. 12 m, - wysokość budynku usługowego, przemysłowego oraz zagrodowego max. 12 m, - wysokość budynku gospodarczego i garażowego w budownictwie mieszkaniowym max. 5,5 m przy dachach skośnych, - liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego max. 3 nadziemne z możliwością podpiwniczenia, - geometria dachu – dachy o kącie nachylenia do 45° o dowolnym kształcie, - szerokość frontu nowej działki budowlanej min. 20 m. 5. Zmiana powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie mniejsza niż 500m²; 6. Zmiana szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie mniejsza niż 20 m; 7. W par. 28 pkt 5 zwiększenie procentu zabudowy działki dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej do 30%, dla zabudowy usługowej, przemysłowej, agroturystycznej i zagrodowej do 50% powierzchni działki; jednocześnie odpowiednio zmniejszenie procentu powierzchni biologicznie czynnej w par. 28 pkt 3f do 25% powierzchni działki; 8. Wprowadzenie możliwości pokrycia dachów budynków blachą; 9. Dopuszczenie lokalizacji reklam, zarówno wolnostojących jak i montowanych na istniejących budynkach; 10. Wykreślenie w par. 4 pkt 6 zakazu lokalizacji obiektów tymczasowych; 11. W par. 4 pkt 11 dopuścić lokalizację placów składowych. 12. W par. 5 ust. 3 dopuścić dla terenów obecnie zainwestowanych jako zakłady produkcyjne możliwość realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska; 13. Zapewnienie możliwości lokalizacji na przedmiotowym terenie wiat (o różnych funkcjach: gospodarczych, rekreacyjnych); 14. Umożliwienie zaopatrzenia nieruchomości w			4. X	4. X	4. X	4. Częściowo nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną.
					5. X	5. X	5. i 6. Nieuwzględnione. 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
					6. X	6. X	
					7. X	7. X	7. Nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną.
							8. Nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną
					8. X	8. X	9. Nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z projektem uchwały reklamowej.
					9.X	9.X	10 i 11. Nieuwzględnione. Na skutek zmian w projekcie uwagi stały się bezprzedmiotowe.
					10.X	10.X	
					11.X	11. X	12. Nieuwzględniona. Nie są to przedsięwzięcia, które mogą być lokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w zastanej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej
					12. X	12. X	
							13. Nieuwzględniona. Na skutek zmian w projekcie uwaga stała się bezprzedmiotowa.
					13.X	13.X	14. Nieuwzględniona. Polityka gminy nie dopuszcza

		szczelny zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne, przydomową oczyszczalnię ścieków oraz możliwość korzystania ze studni; 15. Dopuszczenie możliwości wytyczenia dróg wewnętrznych w momencie podziału nieruchomości; 16. Wprowadzenie zapisów umożliwiających właścicielowi terenu prowadzenia działalności agroturystycznej również w formie zabudowy zagrodowej; dopuszczenie możliwości usytuowania reklam; 17 Dopuszczenie alternatywnego zaopatrzenia nieruchomości w wodę ze studni oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne lub przydomowej oczyszczalni ścieków				14. X		14. X	realizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne i indywidualnych ujęć wody na obszarze
						15. X		15. X	15. Nieuwzględniona. W planie miejscowym określa się linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu, w tym wydziela drogi wewnętrzne.
						16. X		16. X	16. Nieuwzględniona. Nie dopuszcza się zabudowy agroturystycznej na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.
						17. X		17. X	17. Nieuwzględniona. Polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne i indywidualnych ujęć wody na obszarze.
12	02.06.2014 r.	Protest przeciwko sankcjonowaniu planem dz. nr 313/4, dalszej działalności polegającej na "zwożeniu kruszywa w ilościach tysięcy ton i składowaniu go na wielkich przymach". Sprecyzowanie użytego określenia działalności usługowo-rekreacyjno-kulturalna	o. Gruszczyń	A.US - usługi sportu		X		X	Nieuwzględniona. Uwaga bezprzedmiotowa, plan nie reguluje kwestii istniejącej działalności; wskazane jako przeznaczenie usługi sportu i rekreacji są zgodne z Rozporządzeniem MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp.
13	02.06.2014 r.								
14	02.06.2014 r.								
15	09.05.2014 r.	Zmniejszenie projektowanych działek z 2000m2 do wielkości powierzchni od ok. 800 m2 do 1000m2	o. Gruszczyń	A1.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		X		X	Nieuwzględniona. W ostatecznym projekcie min. pow. nowo wydzielanych dz. bud. wynoszą 1000 m² lub 1500 m².
16	19.05.2014 r.	1. Nieaktualna mapa geodezyjna na której opracowano mpzp, brak większości zabudowań znajdujących się na terenie siedziby przedsiębiorstwa UTAL, których ujawnienie miałyby wpływ na projekt; 2. Oznaczenie terenu A1.U jako teren produkcji 3. Skorygowanie przebiegu ul. Katarzyńskiej pozwalające na utrzymanie obecnego bilansu miejsc postojowych na terenie; 4. Zwiększenie powierzchni zabudowy działki z 40% do 60%	teren A1.U	A1.U - zabudowa usługowa	2. X 4. X	1. X 2. X 3. X		X	Częściowo nieuwzględniona. 1. Uwaga stała się bezprzedmiotowa, na dalszym etapie prac zaktualizowano podkład mapowy. 2. W projekcie planu została wprowadzona korekta przeznaczenia terenu z uwzględnieniem produkcji 3. Nie ma możliwości skorygowania ul. Katarzyńskiej ze względu na zainwestowanie po jej północnej stronie 4. Zwiększono powierzchnię zabudowy z 40% do 50%, lecz zwiększono też całkowitą powierzchnię terenu P/U.
17	19.05.2014 r.	Przekwalifikowanie przedmiotowej działki w części 2/5 od strony ul. Torfowej z rolnej na o. Gruszczyń usługowo-budowlaną.	o. Gruszczyń	A1.ZK - zieleń krajobrazowa		X		X	Nieuwzględniona. W Studium teren zieleni naturalnej - nie dopuszcza na tym terenie zabudowy
18	19.05.2014 r.	1) Wniosek o możliwość zabudowy budynkami o funkcji usług sportowych i rekreacji indywidualnej oraz zbiorowej; 2) Dopuszczenie możliwości wtórnego podziału przedmiotowego terenu na działki o pow. do 3000m2	o. Gruszczyń	A1.ZK - zieleń krajobrazowa	2.X	1.X		X	Częściowo nieuwzględniona. 1. W Studium teren zieleni naturalnej - nie dopuszcza na tym terenie zabudowy 2. W projekcie planu nie ustala się min. pow. dz. bud. dla terenów ZK i ZK/WS
19	23.05.2014 r.	1) Możliwość zabudowy budynkami jednorodzinnymi na całej powierzchni działki; 2) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca działki w kierunku Doliny Cybiny i umożliwienie dojazdu od dołu istniejącą drogą gruntową	o. Gruszczyń	A5.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		1. X 2. X		1. X 2. X	1. Nieuwzględniona. Studium określa w części teren przedmiotowej działki jako Z – zieleń naturalna, nie ma możliwości wprowadzenia zabudowy 2. Nieuwzględniona. nieprzekraczalna linia zabudowy odpowiada funkcjonalnie wskazanym w studium kierunkom zagospodarowania terenów
20	23.05.2014 r.	1) Możliwość zabudowy budynkami	o. Gruszczyń	A5.MN -		1. X		1. X	1. Nieuwzględniona. Studium określa w części teren

		jednorodzinny na całej powierzchni działki; 2) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca działki w kierunku Doliny Cybiny i umożliwienie dojazdu od dołu istniejącą drogą gruntową	o. Gruszczyń	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		2. X		2. X	przedmiotowej działki jako Z – zieleń naturalna, nie ma możliwości wprowadzenia zabudowy 2. Nieuwzględniona. nieprzekraczalna linia zabudowy odpowiada funkcjonalnie wskazanym w studium kierunkom zagospodarowania terenów
21	30.05.2014 r.	Na przedmiotowych działkach przewidzianych dz. nr 337, 338, usługi sportu, edukacji i kultury. Działalność 339, 342, 396	o. Gruszczyń	A1.ZK - zieleń krajobrazowa, wydzielenie wewnętrzne A		X		X	Nieuwzględniona. Miejscowy plan przeszedł procedurę opiniowania i uzgadniania zgodnie z ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym wskazane organy w tym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zajęły stanowisko odnośnie zaproponowanych rozwiązań przestrzennych; plan uzyskał pozytywne uzgodnienie w zakresie terenów chronionych Natura 2000
22	30.05.2014 r.	teren (pieszego, rowerowego, motocyklowego oraz samochodowego), a także nowa zabudowa obszaru przyległego do rozlewisk Cybiny powoduje dewastację tego obszaru, zakłóca funkcjonowanie jego pierwotnym mieszkańcom, które są zmuszone są do ucieczki. Zlokalizowanie inwestycji tego typu zaszkodzi przyrodzie istniejącej na terenie Doliny Cybiny, stoi w sprzeczności z założeniami ochronnego programu Natura 2000.							
23	30.05.2014 r.	teren (pieszego, rowerowego, motocyklowego oraz samochodowego), a także nowa zabudowa obszaru przyległego do rozlewisk Cybiny powoduje dewastację tego obszaru, zakłóca funkcjonowanie jego pierwotnym mieszkańcom, które są zmuszone są do ucieczki. Zlokalizowanie inwestycji tego typu zaszkodzi przyrodzie istniejącej na terenie Doliny Cybiny, stoi w sprzeczności z założeniami ochronnego programu Natura 2000.							
24	29.05.2014 r.	1. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej dz. nr 713/13 jednorodzinnej i bliźniaczej, każdy budynek do o. Gruszczyń dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia budynku, o wysokości nie większej niż 9,5 m; 2. Ustalenie działek do zabudowy jednorodzinnej nie mniejsza niż 500m2 natomiast wielkość działek do zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 700m2; 3. Odprowadzanie ścieków bytowych do komunalnej sieci kanalizacyjnej, a w przypadku jej braku do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych	dz. nr 713/13 o. Gruszczyń	A1.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1. X	1. X		1.X	1. Częściowo nieuwzględniona. Nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej - studium postuluje zabudowę rezydencjonalną, ustalenia planu umożliwiają realizację budynków jednorodzinnych dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym, plan nie reguluje kwestii kondygnacji podziemnych, wysokość zabudowy ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy 2. Nieuwzględniona. Przyjmuje się min. pow. działki ustaloną w planie 1000 m ² ; nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bliźniaczej. 3. Nieuwzględniona. Na skutek wprowadzonych w projekcie zmian uwaga stała się bezprzedmiotowa.
						2.X		2.X	
						3. X		3. X	
25	29.05.2014 r.	1) Na przedmiotowych działkach przewidzianych dz. nr 337, 338, usługi sportu, edukacji i kultury. Działalność 339, 342, 396 kopalni oraz większa intensywność ruchu na tym o. Gruszczyń terenie (pieszego, rowerowego, motocyklowego oraz samochodowego), a także nowa zabudowa obszaru przyległego do rozlewisk Cybiny powoduje dewastację tego obszaru, zakłóca funkcjonowanie jego pierwotnym mieszkańcom, które są zmuszone są do ucieczki. Zlokalizowanie inwestycji tego typu zaszkodzi przyrodzie istniejącej na terenie Doliny Cybiny, stoi w sprzeczności z założeniami ochronnego programu Natura 2000. 2) Sprzeciw wobec objęcia działki nr 348/52 do archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej	dz. nr 337, 338, 339, 342, 396 o. Gruszczyń dz. nr 348/52 o. Gruszczyń	A1.ZK - zieleń krajobrazowa, wydzielenie wewnętrzne A A3.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		1.X		1.X	1. Nieuwzględniona. Miejscowy plan przeszedł procedurę opiniowania i uzgadniania zgodnie z ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym wskazane organy w tym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zajęły stanowisko odnośnie zaproponowanych rozwiązań przestrzennych; plan uzyskał pozytywne uzgodnienie w zakresie terenów chronionych Natura 2000 2. Nieuwzględniona. Plan sporządzono w oparciu o wnioski organów uzgadniających w tym organu ochrony zabytków, na podstawie wprowadzonych ustaleń otrzymano pozytywne uzgodnienie w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
								2.X	

§ 2. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń (pow. ca 157,7 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28.07.2023 r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły 23 pisma z uwagami. Zgłoszone uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza, 6 uwag uwzględniono, a pozostałe nie zostały uwzględnione w całości lub 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	05.07.23	1. Wnoszę o zlikwidowanie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW na terenie działek o nr ewid. 313/20 i 313/17, obręb Gruszczyń i przeznaczenie tergo terenu pod usługi (4U). 2. Proszę również o zmianę przeznaczenia terenu działek o nr ewid. 313/20 i 313/17, obręb Gruszczyń, do granicy terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (2KD-Z) z terenu sportu i rekreacji (1US) na teren usług (4U) bądź na teren U/US (teren usług oraz usług sportu i rekreacji). 3. Wnoszę również o dopuszczenie na terenie 4U (teren działek o nr ewid. 313/20 i 313/17, obręb Gruszczyń) powierzchni sprzedaży nie większej niż 1900 m2.	313/20, 313/17 Gruszczyń	4U, 3KDW, 1US	1.X 2.X 3.X	1.X 2.X 3X		1.X 2.X 3.X	1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Planowane jest usunięcie części drogi równoległej do ul. Swarzędzkiej. 2. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmienia się przeznaczenie dla fragmentu terenu w ramach którego istnieje możliwość lokalizacji zabudowy, w pozostałym zakresie zachowuje się przeznaczenie pod US. Całkowita zmiana funkcji byłaby sprzeczna ze studium 3. Uwaga częściowo nieuwzględniona, zwiększono powierzchnię sprzedaży do 500 m², a ostatecznie do 1000 m².
2	10.07.23	Objęcie działki jak sąsiednia (4MN/U), jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o objęcie działki (jeśli niemożliwa jest całość działki, to w pasie 40 metrów od 3KD-D) funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wniosek motywuje chęcią wykorzystania budynków gospodarczych jako usługowe.	308/6 Gruszczyń	2MN, 1ZK, 2 KDW	X	X		X	Uwaga częściowo nieuwzględniona, Zmiana funkcji terenu 2MN na MN/U, pozostałe przeznaczenie działki pozostaje bez zmian, tj. ZK.
3	17.07.23	Składam uwagę do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących nieruchomości w miejscowościach Gruszczyń, Kobylnica i Gortatowo – w żadnej w wymienionych wyżej miejscowości proszę nie przeznaczać terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną jest niepożądana, gdyż tereny sąsiadują z otuliną Puszczy Zielonka oraz Doliną Rzeki Cybiny. Tereny te powinny być chronione a tym samym powinno dążyć się do ekstensyfikacji zabudowy i ochrony terenów przed nadmierną intensywną zabudową. Dodatkowo w sąsiedztwie nie występuje zabudowa wielorodzinną (z wyjątkiem działek nr 190/2 i 192 w miejscowości Gruszczyń, jednakże	-	-		X		X	Uwaga nieuwzględniona. W planie wyznaczono teren MW obejmujący istniejący budynek wielorodzinny przy ul. Zielińskiej.

		kontekst powstania budynku wielorodzinnego datuje się na lata ściśle związane z rolnictwem i nie należy powielać realizacji zabudowy w tym kontekście). Dla terenów, na których planowana jest zabudowa wielorodzinna nie zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę), które mogłyby na tą chwilę przesądzać o konieczności wyznaczenia tego typu zabudowy. Planowana zabudowa wielorodzinna nie jest planowana na osiach widokowych, stąd nie ma potrzeby intensyfikacji zabudowy. Pozostawienie terenów wielorodzinnych może stanowić ryzyko odszkodowania z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na potencjał terenów sąsiednich, a na terenach sąsiednich zabudowa taka nie jest planowana. Dodatkowo, tereny wielorodzinne będą skutkowały zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego a sieć głównych ciągów komunikacyjnych nie jest planowana do rozbudowy. Składam uwagę dotyczącą całkowitej likwidacji terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują Gruszczyn, Kobylnicę i Gortatowo.							
4	21.07.23	W związku z wyłożeniem planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, dotyczącego działek przy ul. Katarzyńskiej w Gruszczynie. Według planu obszar, który znajdują się obecnie studnie głębinowe, został obecnie zarezerwowany w znacznej części na powiększenie studni. Nie zgadzamy się z tym i prosimy o inne rozwiązanie. Nadmieniamy, że na naszej działce 354/4 jest już jedna studnia i teren na drugą studnię. Jeżeli miało by tak zostać to z naszej działki niewiele zostanie. Uważamy, że obszar przeznaczony pod rozbudowę studni jest stanowczo za duży. Działka nie jest duża, bo część na skarpie stanowią nieużytki. Gmina może posiada swoje tereny, które mogła by przeznaczyć na ten cel lub poszukać terenów na ten cel w innym miejscu. Uważamy plan w obecnej formie, za krzywdzący dla nas. Dlatego proszę o pozytywne rozpatrzenie naszej skargi.	354/4 Gruszczyn	7MN/U, 13MN, 12MN, 5ZK, 2KD-L, 8KD-D, 12KDW, 4W		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni.
5	24.07.23	W nawiązaniu do wyłożonego MPZP (...) pragnę złożyć uwagę dotyczącą moich działek nr 313/14, 313/31, których jestem właścicielem.	313/14, 313/31 Gruszczyn	5MN/U, 3KDW	X	X		X	Uwaga nieuwzględniona. Droga 3KDW została przeprojektowana ale pozostaje częściowo na wskazanych działkach.

		W wyłożonym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczono nową drogę 3KDW, która została przeprowadzona przez moje działki. Droga ta nie jest rozwiązaniem dla żadnej innej działki, ponadto zmniejszy ona wartość moich nieruchomości. Bardzo proszę o rozpatrzenie mojej uwagi.							
6	25.07.23	Wnoszę nadto o wprowadzenie dla działek dróg wewnętrznych działek 307/5, 307/1 oraz 307/3 przeznaczenia „KDW”, tj. tereny dróg wewnętrznych, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki 302/6.	302/6, 307/5, 307/1, 307/3 Gruszczyn	3ZK/WS, 2 KDxr		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany oznaczenia terenu 2KDxr, lecz zapewnienie dostępu do nieruchomości poprzez odpowiednią organizację ruchu.
7	25.07.23	1. Na działkach nr 715, 724 i 725 został wybudowany i jest użytkowany budynek produkcyjno-magazynowy (niebieski prostokąt na rysunku planu poniżej), zgodnie z ostateczną i prawomocną Decyzją Pozwolenia na Użytkowanie PINB/WIK/415/298/2019/9955. Plan został opracowany na podkładach, na których nie widnieje jeszcze przedmiotowy budynek. Wnioskujemy o aktualizację planu. 2. Wnioskujemy o zmniejszenie odległości usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działek nr 715 i 726 z 6 m do 4 m (strzałka na rysunku planu poniżej), podobnie jak w części sąsiedniej drogi dojazdowej. Potencjalne uszczuplenie powierzchni zabudowy o pas gruntu o szerokość 2 m jest w przypadku terenów przemysłowych znaczącą stratą.	715, 724, 725, 726, 727 Gruszczyn	2P/U, 4MN		1.X 2.X		1.X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się kolejnej aktualizacji podkładu mapowego. 2. Uwaga nieuwzględniona. Nie zmienia się lokalizacji linii zabudowy. Przyjęte rozwiązanie jest standardowe i nie wprowadza nadmiernego ograniczenia w zabudowie działki.
8	26.07.23	Teren oznaczony 2US jako teren sportowo-rekreacyjny - teren ten jest w tej chwili ziemią rolną, jest to teren po kopalni a została na niej zaznaczony teren Archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej co uważam za bezsensowne. Działka ta została umniejszona o teren zieleni krajobrazowej - co moim zdaniem jest źle wymierzone i jest to kolejny błąd. Na terenie tej działki zostały także źle oznaczone słupy wysokiego napięcia oraz nie jest naniesiona na mapę wieża, na której znajdują się nadajniki internetowe. Chciałabym poinformować, iż na tej działce planowana jest inwestycja farmy fotowoltaicznej, która byłaby pierwszą w naszej gminie. Jest to dobra inwestycja także dla gminy, ponieważ będzie przez 29 lat przynosić dochód w formie podatków natomiast zmiana terenu na Sportowo Rekreacyjny jest krzywdzące i dla mnie jako właściciela jak i dla Miasta i Gminy Swarzędz. Dodam, że po drugiej stronie ul. Torfowej znajduje się skład drewna, mimo że	2US	2US	X	X		X	Częściowo nieuwzględniona. Strefy archeologiczne zostały wyznaczone na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków, a następnie uzgodnione z konserwatorem zabytków. Na rysunku planu wrysowano wyłącznie przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV z pasem technologicznym, w przypadku linii o niższym napięciu obowiązują zapisy uchwały. Umniejszenie zasięgu 2US kosztem zieleni krajobrazowej wynika ze zidentyfikowanego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska cennego siedliska przyrodniczego i konieczności jego ochrony przed zmianą przeznaczenia i zabudową. Zmienia się rysunek i treść planu w zakresie lokalizacji wieży telekomunikacyjnej. Zachowuje się planowane przeznaczenie terenu pod US. Lokalizacja farmy fotowoltaicznej jest sprzeczna ze studium.

		jest to teren chroniony rzeki Cybiny. W związku z tym proszę o pozostawienie tego terenu jako ziemia rolna z możliwością przekształcenia na teren inwestycyjno-usługowy. Będzie to na pewno korzystniejsze dla obydwóch stron.							
9	27.07.23	W tym planie dużą część mojej działki nr 353 przeznaczono na infrastrukturę wodociągową tj. studnie głębinowe. Nie wyrażam zgody na taką koncepcję już ok. 10m front działki zabrano na rury. A tył działki to Natura2000. Jeszcze dodatkowo wytyczono drogę na szczycie ziemię tę kupił mój dziadek w 1920r., a więc jestem emocjonalnie z nią związany. Może znajdzie się inny teren pod tę inwestycję.	353 Gruszczyn	6MN/U, 12MN, 11 KDW, 4W, 8KD-D, 2KD-L, 6ZK		X		X	Uwaga nieuwzględniona Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni. Zaplanowane rozwiązania drogowe stanowią niezbędny element obsługi planowanej w tym rejonie zabudowy. W granicach obszaru Natura 200 zachowuje się tereny zieleni krajobrazowej zgodnie ze Studium.
10	27.07.23	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu z funkcji: Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolem 1MN/U w Rozdziale II Ustalenia szczegółowe §12 pkt 1 a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej; pkt 1 c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowych, albo usługowego na jednej działce budowlanej pkt 1 h) wysokość zabudowy Na cele: Zmianę funkcji terenu zabudowy na mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, Dopuszczenie lokalizacji na cele mieszkaniowo-usługowe do zabudowy wielorodzinnej, Lokalizację wielu budynków mieszkaniowo-usługowych do zabudowy wielorodzinnej na jednej działce, Wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-wielorodzinnych oraz usługowych — do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie wyżej niż 12,5 m do kalenicy.	190/2, 192, 194/2, 191/2 Gruszczyn	1MN/U	X	X		X	Uwaga częściowo nieuwzględniona, w zakresie istniejącego budynku wielorodzinnego wyodrębniono teren zabudowy wielorodzinnej, w pozostałym zakresie pozostawia się przeznaczenie MN/U.
11	27.07.23	Wnioskujemy o zmianę przeznaczenia działki z ark. mapy 1 nr działki 390 o powierzchni 1,45 ha na teren pod zabudowę siedliskową.	390 Gruszczyn	5ZK/WS		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane przeznaczenie jest sprzeczne ze studium. Działka zlokalizowana jest na terenach podmokłych, na granicy z Cybiną, w obszarze Natura 2000. W granicach obszaru znajdują się gatunki zwierząt będące przedmiotem ochrony. Obszar Natura 2000 wyznaczono m.in. w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, z uwagi na co na ww. terenie odrzuca się możliwość lokalizowania nowych terenów zabudowy.
12	28.07.23	Zwracam się z prośbą, aby w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w działek uwzględnić wprost zapis dopuszczający budowę urządzeń służących wytwarzaniu oraz magazynowaniu energii elektrycznej z energii słonecznej, o	313/4, 313/5, 315 Gruszczyn	2US, 2ZK/US, 5KDXr		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się planowane przeznaczenie terenu pod US. Lokalizacja farmy fotowoltaicznej jest sprzeczna ze studium.

		mocy przekraczającej 500kW. Wskazany teren zmienił rolnicze przeznaczenie na teren o charakterze przemysłowym — teren eksploatacji złóż kruszywa naturalnego (PE) na mocy Uchwały Nr XXXVII/434/2001 z dnia 2001.09.25. Funkcja ta została określona jako funkcja podstawowa oraz tymczasowa jednocześnie. Funkcją ma być rekultywacja terenu. Na podstawie zapisów obowiązującej uchwały zostawały podejmowane decyzje dotyczące wskazanych działek przez Właścicielkę. Planowana budowa elektrowni słonecznej wpisuje się w charakter zapisów obowiązującej dotychczas uchwały — po zakończeniu wydobywania złóż kruszywa teren zostanie zrehabilitowany, czyli przywrócona zostanie mu wartość użytkowa na inwestycję o charakterze proekologicznym (bezemisyjna produkcja energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych —energii promieniowania słonecznego). Proponowane w projekcie przeznaczenie spotyka się ze sprzeciwem ze strony Właścicielki terenu wpływając niekorzystnie na prawo do dysponowania nieruchomością poprzez znaczące zawężenie zakresu możliwego wykorzystania wskazanych działek. Dodatkowo, w rozpatrywanej sprawie nie sposób pominąć korzyści z realizacji planowanej inwestycji dla gminy. Inwestycje polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznych nie oddziałują na sąsiadujące działki -teren ich oddziaływania zamyka się w terenie inwestycji, nie emitują zanieczyszczeń ani hałasu, nie wpływają negatywnie na środowisko naturalne. Realizacja nie będzie miała negatywnego wpływu na okoliczne obszary w żadnym aspekcie. Dodatkowo na etapie eksploatacji inwestycje tego typu są praktycznie bezobsługowe, co za tym idzie - nie generują ruchu samochodowego ani ludzi. Pozwalają na bezpieczną, ekologiczną produkcję energii elektrycznej, przyczyniając się tym samym do zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego i większe uniezależnienie się energetyki od cen paliw kopalnych oraz mają realny wpływ na stabilność dostaw energii na terenie gminy, w której są realizowane. Teren pod panelami pozostanie biologicznie czynny (rekultywacja obszaru), porastany przez naturalną łąkową roślinność sprzyja różnorodności fitocenotycznej roślin niskopiennych oraz traw. Utrzymanie roślinności przyczyni się do						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		zachowania ochronnej funkcji przeciwdziałającej erozji wietrznej gleb, na którą narażone są tereny po eksploatacji złóż kruszywa naturalnego. Dodatkowo, mając na uwadze postępującą transformację energetyczną Polski oraz krajowe zobowiązania polegające na maksymalnym zwiększeniu ilości mocy wytwórczych pochodzących z oze (w dniu 10 marca 2021 roku, na podstawie art. 15a ust. 2 p.e., zostało opublikowane Monitorze Polskim obwieszczenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie polityki energetycznej państwa do 2040 roku - PEP2040) tego typu inwestycje leżą w szeroko pojętym społecznym interesie — zarówno z przyczyn ekonomicznych (tańsze ceny energii elektrycznej) jak i środowiskowych (nieemisyjny sposób produkcji energii z odnawialnego źródła energii). Określając w niniejszej sprawie, gdzie leży interes publiczny oraz słuszny interes obywateli, powinno wziąć się pod uwagę realizację PEP2040. W świetle omawianego dokumentu kwestie wyzwań związanych ze zmianami klimatycznymi i konieczności redukcji emisji gazów cieplarnianych, powinny być traktowane przez organy administracji publicznej jako interes publiczny, który w świetle k.p.a. powinien być brany pod uwagę przy podejmowaniu każdej decyzji administracyjnej i określaniu ładu planistycznego. Należy również zwrócić uwagę, że słuszny interes obywateli wymaga, by poprzez rozbudowę infrastruktury odnawialnych źródeł energii obniżyć wpływ sektora na środowisko oraz przeciwdziałać podwyżkom cen energii elektrycznej, które niewątpliwie będą skutkiem korzystania z konwencjonalnych źródeł energii elektrycznej. W związku z tym, bardzo korzystny wydaje się koszt ekonomiczny i nakładu pracy (plan w trakcie uchwalania) w stosunku do możliwych do uzyskania korzyści. Należy jednocześnie wspomnieć, że Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW byłaby dopuszczalna na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V (jak na wskazanym terenie) w oparciu o zezwolenie wynikające z ustawy, a konkretnie o przepis art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Optujemy za wskazanie całego terenu, którego dotyczy niniejsza uwaga jako przeznaczonego w procedowanym MPZP jako teren dopuszczający budowę urządzeń służących wytwarzaniu oraz magazynowaniu energii							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		elektrycznej z energii słonecznej, o mocy przekraczającej 500kW, aby w pełni wykorzystać jego potencjał. Przywoływany powyżej art. 10 ust. 2a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniony został przez art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2021.1873, dalej: Ustawa zmieniająca), która w zakresie przedmiotowego przepisu weszła w życie z dniem 30.10.2021 r. Ustawa zmieniająca zawiera także art. 19, zgodnie z którym do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy oraz projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin opracowanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zaopiniowanych pozytywnie przez komisję urbanistyczno-architektoniczną, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 5 (to jest Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w brzmieniu dotychczasowym. Taka sytuacja ma miejsce w tym przypadku. W związku z powyższym w stosunku do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sporządzonych przed dniem wejścia w życie Ustawy zmieniającej ustawodawca nie wymaga ich zmiany w powyższym zakresie. Oznacza to, że studium i kierunki zagospodarowania przestrzennego przygotowane na podstawie dotychczas obowiązującego stanu prawnego pozostają w zgodzie z przepisami. Mając na uwadze powyższe, zwracam się z prośbą o wprowadzenie wnioskowanej zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwagę składam, jako potencjalny Inwestor posiadający prawo do dysponowania nieruchomością, przy pełnej akceptacji Właścicielki wskazanych działek.							
13.	28.07.23	1. Wnoszę o przesunięcie drogi 9KDW na granicę działek 351/2 i 352/6. 2. Wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni działek dla terenów 16MN, 17MN 1200m2, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy Decyzja Nr 98/2022, znak WAU.6730.131.2022-6 z dnia 08.08.2022 oraz Decyzja nr 99/2022, znak WAU.6730.130.2022-6 z dnia 17.08.2022.	352/6, 351/2, 350/9 10MN ,15-17MN, Gruszczyn	16MN, 8KD-D, 3W, 10MN, 11MN, 5ZK		1.X 2.X		1.X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona - niezgodne z polityką przestrzenną Gminy, dodatkowo przecinałaby ona teren 3W w połowie. 2. Nieuwzględniona. Z uwagi na lokalizację działek w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, uznano za niewłaściwe zmniejszenie minimalnej wielkości działek.

		3. Wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni działek dla działki nr 350/9 1200m2, podobnie, jak sąsiednie działki na przyległym obszarze 15MN. 4. Wnoszę o ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 24% dla terenów10MN, 15MN, 16MN i 17MN.				3.X		3.X	3.-4. Uwagi nieuwzględnione - niezgodne z polityką przestrzenną Gminy.
						4.X		4.X	
14	28.07.23	1. wnosimy o likwidację drogi wewnętrznej 3KDW, przynajmniej w części leżącej na działce 313/17 oraz przeznaczenie tego terenu zgodnie z projektem MPZP jako 4U Projektowana droga wyjątkowo niekorzystnie dzieli naszą nieruchomość na dwie części. Skraj projektowanej drogi bezpośrednio styka się z tylną elewacją budynku znajdującego się na działce 313/20 (w tej elewacji są też wjazdy do hali) - stworzenie drogi w takim miejscu byłoby niebezpieczne oraz niefunkcjonalne. Nadmienię pragnę również, iż teraz w tym miejscu charakteryzuje się dużymi pochyleniami, a projektowana droga de facto nie służy w żaden sposób obsłudze zlokalizowanych przy niej nieruchomości. 2. Wnosimy o zmianę ograniczenia wielkości sali sprzedaży z 250m2 do 1500m2. Teren 4U znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Swarzędzkiej - głównej drogi łączącej Swarzędz, Gruszczyń i Kobylnicę wraz z intensywnie rozwijającymi się terenami. Wysokie natężenie ruchu oraz dobra dostępność komunikacyjna pozwalają w przyszłości przekształcać dawne zabudowania produkcyjno-magazynowe (takie, jak nasz obiekt na działce 313/20) w średniopowierzchniowe sklepy lub lokalne galerie handlowo-usługowe. Do realizacji takich założeń, co stanowiłoby również dodatkowy bodziec rozwojowy całej okolicy, niezbędne jest zwiększenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży do co najmniej 1500 m2. 3. Wnosimy o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy z 40% do 70%. W związku z zajęciem znacznej części działki 313/17 pasem ochronnym gazociągu wysokiego ciśnienia (który w rzeczywistości zawsze pozostanie terenem zielonym), jakiegokolwiek inwestycje budowlane możliwe są głównie na terenie działki 313/20, dlatego wnosimy o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy na terenie 4U (na którym leży działka 313/20) do 70% powierzchni działki. 4) Wnosimy o zmniejszenie powierzchni	313/17, 313/20 Gruszczyń	4U, 3KDW, 1US	1.X	1.X		1.X	1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Planowane jest usunięcie części drogi równoległej do ul. Swarzędzkiej.
				2.X	2.X		2.X	2. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zwiększono powierzchnię sprzedaży do 500 m², a ostatecznie do 1000 m².	
					3.X		3.X	3. Uwaga nieuwzględniona - niezgodne z polityką przestrzenną Gminy.	
					4.X		4.X	4. Uwaga nieuwzględniona. Proponowana wartość	

		biologicznie czynnej z 20% do 10%. Analogicznie do pkt. 3 - w związku z przeznaczeniem znacznej części działki 313/17 na pas ochronny gazociągu (w rzeczywistości teren zielony) wnioskujemy o obniżenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na działce 313/20 do 10% powierzchni.							powierzchni biologicznie czynnej jest zbyt niska, nie uwzględnia konieczności dostosowania zabudowy do zmian klimatycznych.
15	28.07.23	1. Wnoszę o doprecyzowania zasad i sposobu korzystania z określonej w planie sieci dróg. 2. Wnoszę o uszczegółowienie w jaki sposób Gmina planuje zagwarantować dostępność komunikacyjną wszystkich terenów, na których dopuszczono zabudowę na mieszkaniową. 3. Wnoszę o uszczegółowienie w jaki sposób Gmina zamierza skomunikować połączenia dróg gminnych i dróg wewnętrznych. 4. Wnoszę o wprowadzenie definicji połączenia drogi publicznej i drogi wewnętrznej. 5. Wnoszę o doprecyzowanie kto będzie odpowiedzialny za oznakowanie połączenia drogi publicznej i drogi wewnętrznej. 6. Wnoszę o wskazanie granic terenów rozmieszczenia wszystkich inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. 7. Wnoszę o doszczegółowienie, kiedy, kto, gdzie i na jakich zasadach może lokalizować inwestycje celu publicznego, których realizacja spowoduje zwiększenie oddziaływania na sąsiednie tereny. 8. Wnoszę o uzupełnienie treści planu o określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. 9. Wnoszę o dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 10. Wnoszę o dopuszczenie możliwości korzystania z wody m/innymi na cele socjalno-bytowe z ujęcia własnego, w sytuacji braku możliwości budowy sieci m/innymi z powodów nieopłacalności ekonomicznej lub przeszkód prawnych. 11. Wnoszę o usunięcie zapisów określających maksymalnie jeden budynek na działce budowlanej, (w omawianym projekcie planu już obecnie dla niektórych terenów takich zapisów nie ma). 12. Wnoszę o usunięcie zapisu określającego maksymalną ilość kondygnacji budynku. (gabaryty budynku co do wysokości określa się w metrach) 13. Wnoszę o dopuszczenie termomodernizacji — dla istniejących budynków w powiązaniu z linią zabudowy oraz	Obszar całego planu, w szczególności teren 1MN/U oraz dz. o nr ewid. 195/1	Cały obszar planu 195/1 – 1 MN/U		1.X 2.X 3.X 4.X 5.X 6.X 7.X 8.X 9.X 10. X 11.X 12. X 13.X		1.X 2.X 3.X 4.X 5.X 6.X 7.X 8.X 9.X 10. X 11.X 12. X 13.X	Pismo, poza uwagami, zawiera szereg zapytań i nie formułuje uwag lub wniosków do projektu planu, i w tym zakresie uwagi nie zostały rozpatrzone. Treści, które nie stanowią uwag w świetle art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pominięto w tabeli. 1. Nieuwzględniona. Układ podstawowy dróg zapewnia ul. Swarzędzka (dr. powiatowa) oraz planowana obwodnica. Pozostałe drogi publiczne zapewniają powiązania lokalne i bezpośrednią obsługę terenów – zatem są ogólnodostępne. Uzupełnieniem jest system dróg wewnętrznych (prywatnych) oraz indywidualne służebności. 2. Nieuwzględniona. Projekt planu przedstawia model docelowego układu komunikacyjnego – wyznaczone drogi publiczne i wewnętrzne, który należy uwzględnić przy podziale nieruchomości. Zgodnie z obow. przepisami nie można wydzielić działki budowlanej bez dostępu do drogi. Dostęp może być realizowany przez inne nieruchomości. 3. Nieuwzględniona. Drogi wewnętrzne mogą mieć włączenie do dróg publicznych na zjazdach uzgodnionych z zarządcą drogi. 4. Nieuwzględniona. Zagadnienie jest regulowane w ustawie o drogach publicznych, w planie miejscowym nie można wprowadzać definicji i ustaleń sprzecznych z obowiązującymi przepisami. 5. Nieuwzględniona. Zagadnienie nie dotyczy ustaleń planu. 6. Nieuwzględniona. W treści planu określono linie rozgraniczające dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Są to tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej wodociągowej, elektroenergetyki i kanalizacji oraz teren sportu i rekreacji w zasięgu 3US, a także dopuszczono lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach na zasadach opisanych w planie. 7. Nieuwzględniona. Wnioskowane ustalenia wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. Rada Gminy nie ma kompetencji do ustalania w planie kto, kiedy może coś realizować. Zakres ustaleń planu określa wyłącznie przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania i zabudowy w tym ograniczenia i zakazy wynikające również z przepisów odrębnych. 8. Nieuwzględniona, bezprzedmiotowa. Projekt planu zawiera wspomniane treści w par. 12 i 13 projektu uchwały. 9. Nieuwzględniona. Ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu zwartej zabudowy, objętej obszarem aglomeracji oraz występowanie ujęć wody dla zbiorowego zaopatrzenia nie dopuszcza się w planie przydomowych oczyszczalni ścieków.

		procentem zabudowy. 14. Wnoszę o wprowadzenie zapisów o bezterminowej możliwości obecnego korzystania z gruntów oraz budynków w obecny sposób. 15. Wnoszę o wprowadzenie dla terenu 1MN/U który w studium oznaczony jest symbolem 1.52.M/U funkcji dopuszczanej decyzjami Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz o warunkach zabudowy (dwie prawomocne decyzje) tzn. funkcji produkcyjno-usługowo-handlowo-mieszkalnej, oraz funkcji opisanych na stronie 17 tom II studium przypisanej dla terenu 1.52.M/U. 16. Dodatkowo proszę o rozszerzenie funkcji dla działki 195/1 o agroturystykę ponieważ posiadam gospodarstwie. 17. Wnoszę aby wprowadzić jednoznaczny zapis dla terenu 1MN/U o możliwości pozostawienia funkcji produkcyjnej i usługowej oraz dopuszczenie jej modernizacji i rozbudowy na terenie działek bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą działalnością (zgodnie z ustaleniami Studium tom II str. 10). 18. Dla działki 195/1 położonej na terenie 1MN/U proszę o dopuszczenie najkorzystniejszych parametrów zabudowy oraz o likwidację w stosunku do tej działki stanowiska archeologicznego, ponieważ od 40 lat nikt nigdy nie interesował się moją nieruchomością w kontekście badań archeologicznych i nie prowadził tam żadnych badań ani jakichkolwiek oględzin. 19. Wnoszę o uzupełnienie projektu planu o analizę zgodności przyjętych rozwiązań z treścią Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. 20. Wnoszę o doprecyzowanie i określenie możliwości zastosowania zapisu „uzasadnione przypadki” wprowadzony w kontekście lokalizacji infrastruktury technicznej poza pasem drogowym. 21. Wnoszę o wprowadzenie spójności w przyjętych parametrach zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania. 22. Wnoszę o wprowadzenie spójności w oznaczeniu ul. Zielińskiej. W sąsiednich planach wprowadzono dwa oznaczenia KDD i KDL. 23. Wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego lokalizacji stanowisk postojowych, ponieważ obecną regulację można różnie interpretować, m.in. można to odczytywać jakoby miejsca postojowe nie musiały się znajdować na terenie tej samej działki co budynek.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		24. Wnoszę o zlikwidowanie zapisu dotyczącego minimalnej szerokości nowo wydzielanej działki budowlanej. Obecne parametry przy nieregularnym kształcie mojej działki są dla mnie nie do spełnienia. 25. Wnoszę o doprowadzenie zgodności planu ze studium i niewyznaczaniu na terenach przeznaczonych w studium pod zieleń terenów budowlanych. Spowoduje to obniżenie standardów środowiska „obniżenie jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców. 26. Wnoszę o uzupełnienie zapisów planu o określeniu sposobu, w jaki będę mógł korzystać z dróg KDW, które są własnością prywatną. Zapis planu nie precyzuje czy drogi KDW będą ogólnodostępne oraz czy będą publiczne. 27. Wnoszę o ustalenie planu w taki sposób, aby funkcja podstawowa stanowiła 100%, ponieważ w obecnej postaci plan dopuszcza inne rozwiązania natomiast nie uzasadniono aktualnych potrzeb wprowadzenia dodatkowych funkcji w związku z powyższym brak zgodności z zapisami studium str. 6 studium tom II.			25.X	24.X	24.X	24. Nieuwzględniona. W projekcie planu uwzględniono obowiązkowy ustawowy zakres ustaleń planu dot. scalenia i podziału. 25. Częściowo nieuwzględniona. Projekt planu nie narusza ustaleń studium, a tereny zabudowy na obszarach przewidzianych w studium pod zieleń wyznacza w zakresie dopuszczonym w ustaleniach studium. Nie przewiduje się zmiany projektu dla terenów o których mowa w uwadze. 26. Nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego. 27. Nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany projektu.
16	28.07.23	1. Wnioskuje o ustalenie dla działki 348/33 funkcji mieszkaniowo-usługowej. Z uwagi na fakt, iż Gruszczyń jest gastronomiczną pustynią, a nieruchomość jest usytuowana w odpowiednim miejscu dla prowadzenia tego typu działalności. Spotkało się to z wielką przychylnością i akceptacją mieszkańców Gruszczyń. 2. Wnioskuje o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla dz. 348/48 na całej działce wzdłuż drogi 7KDW. 3. Wnioskuje o ustalenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki 348/48 do 24%, tak, jak obowiązuje na całym osiedlu przy ulicy Nad Rozlewiskiem. 4. Wnioskuje o dopuszczenie na terenie 18MN lokalizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego, parterowego z dachem płaskim, aby nie zasłaniać sąsiadom na wyżej położonych działkach widoku na piękną Dolinę Cybiny. Przed wydaniem decyzji proszę o przeprowadzenie wizji lokalnej na działce 348/48 i poinformowanie mnie o jej terminie. / Dołączono załącznik./	348/33, 348/48 Gruszczyń, 18MN	20MN, 18MN	2.X	1.X	1.X	1. Nieuwzględniona, z uwagi na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej i tereny Natura 2000, a także gabaryty budynki i działki (wymóg zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych wymaganych dla usług). 2. częściowo nieuwzględniona. Wprowadza się zmiany w zakresie linii zabudowy. 3 Nieuwzględniona. Ustalony parametr procentu zabudowy przy przyjętej minimalnej wielkości działki jest wystarczający, ponadto jest on jednolity dla danego terenu w planie. 4. Nieuwzględniona. Zachowuje się dachy strome.

§ 3. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część A, (pow. ca 146,9 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2025 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 14 uwag. Uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. 2 uwagi uwzględniono, a pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w całości, lub 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	12.08.2025	Sprzeciw wobec zaprojektowania dróg wewnętrznych 12KDW i 8KD-D na działce 351/2.	Gruszczyń dz. 351/2	12KDW 8KD-D		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalane rozwiązania drogowe są konieczne dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej planowanej w mpzp wyodrębnionym jako cz. B, stycznie do tych dróg.
2	18.08.2025	Teren sportu i rekreacji koliduje z planami postawienia instalacji fotowoltaicznej.	Gruszczyń dz. 313/4, 313/32	2US 3U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Dla przedmiotowego obszaru w studium przewidziano lokalizację sportu i rekreacji (symbol US), co ma uzasadnienie w położeniu obszaru w dolinie rz. Cybiny, stanowiącej element korytarza ekologicznego. Wnioskowana funkcja nie jest zgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium.
3	20.08.2025	1. Wniosek o objęcie części działki (2000 m ²) obszarem sportu i rekreacji US, z wyznaczeniem terenu zabudowy MN-U z funkcją rekreacyjną i gastronomiczno-noclegową. Zabudowa drewniana z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej. 2. Wniosek o parametry dla terenu MN-U: - 15% - maksymalny udział powierzchni zabudowy, - 8 m maksymalna wysokość zabudowy, - 50% - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.	Gruszczyń dz. 324/2	5ZK/WS		1.X 2.X		1.X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Działka jest położona w dolinie Cybiny i stycznie do rzeki. Jest to lokalny korytarz ekologiczny, którego funkcje przyrodnicze należy utrzymać. 2. Uwaga nieuwzględniona. Na działce nie przewiduje się lokalizacji zabudowy.
4	20.08.2025	1. Wniosek o przesunięcie linii zabudowy z 25 m od drogi 2KD-Z na 8m. 2. Wniosek o zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 25%.	Gruszczyń dz. 313/28	2US, 2KD-Z		1. X 2.X		1. X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Planowana droga 2KD-Z ma być obwodnicą Swarzędza o dużym natężeniu ruchu. Zbliżanie zabudowy na terenach niezabudowanych jest niezasadne. (min. odległość dla dr powiatowej i wojewódzkiej to 20 m, a krajowej 25 m.). 2. Uwaga nieuwzględniona. Działka jest w większości przeznaczona pod drogę, a pozostała część znajduje się poza liniami zabudowy, zatem wniosek jest niezasadny.
5	22.02.2025	Brak zgody na lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i wielorodzinnej z usługami MW/U w okolicach	-	-	X	X		X	Uwaga częściowo uwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną.

		ulic Mechowskiej i Zielińskiej, poza blokiem przy dawnej bazie SKR.							Wprowadza się zmianę ograniczającą powierzchnię zabudowy na terenie MW do 12%, a maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,48. Zabudowa przy ul. Mechowskiej wykracza poza granice opracowania planu.
6	21.08.2025	Uwagi i zastrzeżenia dotyczą terenów określonych jako MW oraz sprzeczności tego przeznaczenia ze Studium	Gruszczyn dz. 190/2, część 192	MW		X		X	Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną, nie przewiduje się też rozwoju tego typu zabudowy. Wprowadza się zmianę ograniczającą powierzchnię zabudowy na terenie MW do 12%, a maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,48. Nowa zabudowa mieszkaniowa w sąsiedztwie na terenie 1MN/U może być realizowana jako jednorodzinna. Sprzeczności ustaleń planu ze Studium nie ma, gdyż zgodnie z ustaleniami Studium na terenach M/U może być lokalizowana zabudowa wielorodzinna lub jednorodzinna.
7	25.08.2025	Zastąpienie projektowanego przeznaczenia jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) przeznaczeniem dopuszczającym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (MW/U) z możliwością realizacji zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych plus podpiwniczenie co powinno wskazywać wysokość ok 13,3 m.	Gruszczyn dz. 190/2, 192, 194/2, 191/2	1MN/U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną. Natomiast w obrębie terenu 1MN/U występuje 8 budynków Mieszkalnych - wszystkie jednorodzinne. Wyważając różne interesy mieszkańców nie przewiduje się dalszego rozwoju zabudowy wielorodzinnej w tym rejonie. Nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako jednorodzinna.
8	22.08.2025	1. Wniosek o powiększenie terenu 3MN/U w części północnej – poprowadzenie linii rozgraniczającej teren 3MN/U z 2ZK równolegle do ul. Wodnej na całej długości terenu, aż do drogi 2KD-Z z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy poza strefą kontrolowaną gazociągu. 2. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1000 m ² na 800 m ² na terenie 3MN/U. 3. Wniosek o wprowadzenie możliwości lokalizowania ogrodzeń na terenach 2ZK. 4. Wnoszę o przewidzenie rekompensaty lub możliwość zbycia części działki znajdującej się na terenie 3ZK/WS na rzecz gminy.	Gruszczyn dz.302/19 dz.302/19, 302/20 dz. 302/20	3MN-U, 2ZK, 3ZK/WS		1.X 2.X 3.X 4.X		1.X 2.X 3.X 4.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Na terenie 2ZK zabezpiecza się obszar pod przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia; ponadto teren zieleni stanowi bufor od planowanej obwodnicy, który zapewni zachowanie właściwej ochrony akustycznej. 2. Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na mieszaną funkcję zasadne jest utrzymanie większych powierzchni działek. 3. Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany. 4. Uwaga nieuwzględniona. W oparciu o ustalenia planu występuje obowiązek wykupu terenów dróg publicznych. W pozostałym zakresie wniosek wykracza poza zakres ustaleń planu, gdyż zagadnienia regulują obowiązujące przepisy.
9	22.08.2025	Uwaga, sprzeciw dotyczący wyznaczenia terenów określonych jako MW położonych przy ul. Zielińskiej.	Gruszczyn dz. 190/2, 192	MW		X		X	Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną, nie przewiduje się też rozwoju tego typu zabudowy. Nowa zabudowa mieszkaniowa na terenie 1MN/U może być realizowana jako jednorodzinna.
10	25.08.2025	1. Wniosek o doprecyzowanie ustalenia §4 pkt 4 lit. b tiret drugie, w taki sposób żeby wskazana powierzchnia sprzedaży wynosiła jednoznacznie dotyczyła jednego budynku a nie terenu.	Gruszczyn dz. 293/5, 293/10	1U		1.X		1.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie planu dotyczy łącznej powierzchni sprzedaży w obiektach budowlanych na działce budowlanej. 2. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się normatyw ustalony wspólnie w granicach całego planu.

		2. Wniosek o zmianę ustaleń projektu planu §12 ust. 2 pkt.1 lit. b, dotyczącego powierzchni użytkowej usług jako odniesienia do wymaganej ilości miejsc postojowych i zamianę na odniesienie do np. ilości użytkowników na 10 miejsc, ilości zatrudnionych lub powierzchni handlowej/sprzedaży.				2.X		2.X	
11	25.08.2025	1. Wniosek o wykonanie rysunku na aktualnej mapie. 2. Wniosek o ustalenie na działkach 195/3, 195/4 (prowadzona działalność), 194/2, 195/2, 197/7 przeznaczenia jako P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. 3. Wniosek o ustalenie na działce 195/3 nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicy z działką 66 (pas drogowy ul. Zielińskiej), z uwagi na posadowienie istniejącego budynku. 4. Wniosek o usunięcie terenu MW i przeznaczenie go pod MN/U, w związku z przeznaczeniem ze Studium uikzp. 5. Wniosek o usunięcie zapisu określającego, dla wnioskowanych działek, możliwość lokalizacji jednego budynku na działce budowlanej. 6. Wniosek o wprowadzenie zapisu, który w jednoznaczny sposób zabezpiecza prowadzoną działalność produkcyjno-usługową wraz z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu i odbudowy istniejących budynków w dniu wejścia w życie planu miejscowego. 7. Wniosek o dopasowanie zapisów dotyczących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do innych planów uchwalonych i trakcie sporządzania. 8. Wniosek o dopuszczenie, na wnioskowanym terenie P/U, możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000m². 9. Wnoszę o wykluczenie działek objętych wnioskiem i sąsiednich z par. 5 pkt 7 lub zastosowanie wpisu uwzględniającego fakt różnic poziomu terenu. Uwaga, że zapis par.5 ust. 7 jest w sprzeczności z par. 5 ust. 8 ponieważ nasyp ziemny o wysokości 1 m nie zapewni ochrony przed rozprzestrzenianiem się hałasu. 10. Wniosek o wykluczenie działek 195/3 i 195/4 i niewyznaczenie frontu działki na parametr 20 m – dot. par. 10 ust. 2 pkt c. 11. Wniosek by dla wnioskowanego terenu P/U ustalić parametr z par. 5 ust. 2, jak dla 2P/U.	Gruszczyn dz. 195/3, 195/4, 194/2, 195/2, 197/7	1MN/U, MW		1. X 2.X 3.X 4.X 5.X 6.X 7.X 8. X 9.X 10.X 11.X 12.X		1. X 2.X 3.X 4.X 5.X 6.X 7.X 8. X 9.X 10.X 11.X 12.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Prace planistyczne kontynuuje się na dotychczasowej mapie, z wykorzystaniem podglądu publicznie dostępnych informacji o ewidencji. 2. Uwaga nieuwzględniona. W obszarze wymienionych dz. wg oznaczeń na aktualnej mapie ewidencyjnej nie występują budynki produkcyjne ani magazynowe, dla których można by dopuścić zachowanie funkcji produkcyjnej w planie. W zakresie ustaleń dla istniejącej zabudowy w par. 4 pkt 3 planu dopuszczono termomodernizację, zachowanie i przebudowę, a dla rozbudowy i nadbudowy nakazano zachowanie ustaleń niniejszego planu. W ramach usług mogą występować obiekty produkcyjne o charakterze rzemieślniczym. 3. Uwaga nieuwzględniona. Zapisy planu pozwalają na zachowanie i przebudowę zabudowy wysuniętej przed linię zabudowy, a przy ewentualnej nadbudowie, rozbudowie lub lokalizacji nowych budynków należy uwzględniać ustalone w planie linie zabudowy. 4. Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną, nie przewiduje się też rozwoju tego typu zabudowy. 5. Uwaga nieuwzględniona. Zapis o jednym budynku mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym chroni przestrzeń przed zakusami deweloperów do omijania zapisów planu w zakresie min. pow. dz. bud. Zapisy nie dotyczą liczby budynków usługowych na jednej działce. 6. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się dotychczasowe ustalenia planu w zakresie odnoszącym się do możliwości przekształceń i rozbudowy istniejących budynków. 7. Uwaga nieuwzględniona. Zapisy planu stworzono w oparciu o projekt uchwały reklamowej dla gminy Swarzędz. 8. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Dopuszczalną powierzchnię sprzedaży zwiększa się do 500 m², przy czym ostatecznie ustalono 100 m². 9. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Nie wyłączono zapisów dla działek, lecz w §5 na końcu dopisano „nasypów, o których mowa w pkt. 8”. 10. Uwaga nieuwzględniona. Nie wprowadzono zmian. Zasady dot. scaleń i podziałów dotyczą tylko procedury scaleń i podziałów, a w przypadku zwykłych decyzji podziałowych nie mają zastosowania. 11. Uwaga nieuwzględniona. Nie wprowadza się terenu P/U, ani wnioskowanych parametrów. 12. Uwaga nieuwzględniona. Droga oznaczona w planie symbolem 3KD-D ma nazwę plac Gruszczyński.

		12. Wniosek dot. par. 7 ust. 5 lit. a, by doprecyzować o jakie place chodzi. 13. Wniosek dot. par 7 ust. 5 lit. b, by doprecyzować że zapis dotyczy frontów działek i nie dotyczy boków. 14. Wniosek by dla wnioskowanego terenu P/U dopuścić możliwość kondygnacji podziemnej oraz garażu podziemnego. 15. Wniosek by dla wnioskowanego terenu P/U ustalić minimalną intensywność zabudowy na wartość minimalną 0.			15.X	13.X 14.X 15.X	13.X 14.X 15.X	13. Uwaga nieuwzględniona. Zapis dotyczy wszystkich ogrodzeń lokalizowanych przy drogach lub placach, na działkach narożnych to więcej niż tylko front działki. Zapis nie dotyczy ogrodzeń pomiędzy działkami budowlanymi lub od strony pól, lasów. 14. Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany terenu 1MN/U na P/U; dla 1MN/U wniosek bezprzedmiotowy – są dopuszczone kondygnacje podziemne. 15. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany terenu 1MN/U na P/U, lecz dla 1MN/U wprowadza się wnioskowaną zmianę w zakresie wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy: 0. Ostatecznie na skutek późniejszych zmian projektu uwaga stała się bezprzedmiotowa
12	25.08.2025	1. Wniosek o zmianę parametru dot. zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży z 500 m² na 1200 m². 2. Wniosek o zmianę parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10% powierzchni działki budowlanej.	Gruszczyn dz. 313/17, 313/20	4U		1. X 2.X	1. X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Lokalizacja dużego obiektu handlowego wprowadziłaby znaczne zakłócenia w ruchu drogowym. 2. Uwaga nieuwzględniona. Wniosek niezasadny; ustalony parametr dla zabudowy usługowej jest już niski. Zmiana wpływałaby niekorzystnie na retencję wód, bioróżnorodność i adaptację do zmian klimatu.
13	25.08.2025	1. Sprzeciw wobec proponowanego rozwiązania komunikacyjnego – przebieg planowanej obwodnicy Swarzędza. 2. Wniosek o ponowne przeanalizowanie przebiegu planowanej obwodnicy z uwzględnieniem alternatywnych tras, uwzględnienie opinii mieszkańców oraz przeprowadzenie szczegółowej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze Doliny Cybiny oraz zgodności z regulacjami dotyczącymi obszarów Natura 2000.		2KD-Z		1.X 2.X	1.X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Wraz z rozwojem gminy, w tym urbanizacją terenów) konieczne jest rozwijanie nowej infrastruktury technicznej, która obsłuży zwiększone potoki ruchu. 2. Uwaga nieuwzględniona. Zaplanowana obwodnica przecina dolinę Cybinę w miejscu, w którym przez lata prowadzona była działalność górnicza i występuje szereg ograniczeń w zainwestowaniu wynikających z istniejącej magistralnej infrastruktury technicznej (linia wysokiego napięcia, gazociąg wysokiego ciśnienia). Wybrana lokalizacja przecina korytarz objęty formą ochrony przyrody (obszar Natura 2000), w miejscu wąskim, tj. na możliwie krótkim odcinku. Ocena wpływu na środowisko wykazała, że w korytarzu drogi nie występują chronione siedliska przyrodnicze. Szczegółowa ocena rozwiązań będzie dokonywana na etapie realizacji inwestycji przy procedowaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 4. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część A, (pow. ca 146,8 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia 2025 r. do 26 grudnia 2025 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 9 stycznia 2026r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 15 uwag. Uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. 2 uwagi uwzględniono, a pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w całości, lub 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	09.01.2026	Informuję, że wyrażam niezadowolenie na kolejną propozycję projektu MPZP zmieniającego tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej oznaczonej symbolem MN, dla wybranych działek oznaczonych na projekcie MPZP na formę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonymi kolejno symbolami MW lub MW/U na projekcie. UZASADNIENIE Studium oraz projekt MPZP nie zakładał i nie przewidywał na terenach nie centrowczych zabudowy wielorodzinnej czyli powstawania „blokowiska”. Miała obowiązywać zgodnie z oznaczeniem terenów mieszkaniowych symbolem MN, zabudowa jednorodzinna z preferencjami zabudowy rezydencjonalnej.[...]	dz. nr 190/2, 192 Gruszczyń	MW		X		X	Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną i dobrano parametry zabudowy, które ograniczają możliwości rozbudowy. W zasięgu planu nie wyznaczono terenu MW-U.
2	08.01.2026	Projektowane przeznaczenie działek ma istotne, negatywne znaczenie dla Gruszczyń, jak również jest sprzeczna z koncepcją Planu w pozostałym zakresie, a także z pozostałymi, procedowanymi równolegle planami zagospodarowania przestrzennego dla innych terenów Gruszczyń, które bezpośrednio sąsiadują z terenem objętym Planem. Ponadto powoduje ona nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości, objętych Planem, stanowi nadużycie władztwa planistycznego, a także narusza kolejną konstytucyjną zasadę — zasadę zrównoważonego rozwoju. Należy zaznaczyć, iż w zabudowie Gruszczyń dominuje zabudowa typu dom jednorodzinny, ewentualnie występują domy bliźniacze. Incydentalnie spotykane są inne formy, a zabudowa wielorodzinna występuje tylko w przypadku jednego budynku, który w	dz. nr 190/2, 192 Gruszczyń	MW		X		X	Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną i dobrano parametry zabudowy, które istotnie ograniczają możliwości rozbudowy.

	zgodnej ocenie mieszkańców jest reliktem przeszłości, najbrzydszą nieruchomością Gruszczyzna, która negatywnie wyróżnia się w tej miejscowości, odbiegając całkowicie od innych gruszczyńskich zabudowań. [...] Mając na uwadze powyższe wprowadzenie do Planu zabudowy wielorodzinnej określonej jako MW na rysunku Planu (dat. ul. Zielińskiej), którego obszar wynosi ok. 1300-1400 m' uznać należy za całkowicie niespójne czy wręcz sprzeczne z koncepcją zagospodarowania pozostałych terenów i to zarówno objętych Planem jak i pozostałymi, procedowanymi równolegle planami zagospodarowania przestrzennego dla innych terenów Gruszczyzna, które bezpośrednio sąsiadują z terenem objętym Planem. Powyższy „wyłom” pozwalający na wybudowanie kolejnego budynku wielorodzinnego nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia. [...] W tym miejscu zwracam uwagę na definicję ładu przestrzennego z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z dnia 27 marca 2003 r., Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm., dalej jako: „u.p.z.p.”), które odwołuje się do takich pojęć jak „harmonijna całość” czy „uwzględnienie w uporządkowanych relacjach uwarunkowań społeczno-gospodarczych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych”. [...] „Rada gminy, uchwalając plan miejscowy, powinna przyjmować ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań w tej materii (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.).” (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 kwietnia 2023 r. II OSK 1280/20). Należy także zaznaczyć, iż takie ukształtowanie Planu stanowi przejaw nierównego traktowania właścicieli nieruchomości w Gruszczyźnie, gdyż w stosunku do jednego z nich nie stosuje się ograniczeń związanych z koncepcją mało intensywniej zabudowy, której przyświeca wizja zachowania wiejskiego, spokojnego charakteru Gruszczyzna [...]. Niezależnie od powyższego podnoszę, iż Plan jest sprzeczny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Swarzędz (dalej jako: „Studium”). Zgodnie ze Studium „zabudowa wielorodzinna może wystąpić jedynie na terenach centrowirujących z realizacją usług podstawowych”. [...] Mając na względzie powyższe argumenty w mojej ocenie nie jest możliwe i celowe wyznaczenie terenu MW na działce nr 190/2 i nr							
--	---	--	--	--	--	--	--	--

		192.							
3	2.01.2026	Uwagi dotyczące drogi 8KDD 1 Projektowana lokalizacja drogi 8KD-D została wyznaczona na terenie zbocza o bardzo dużym kącie nachylenia, posiadającego charakter osuwiskowy, co pozostaje w sprzeczności z zasadą racjonalnego i bezpiecznego kształtowania przestrzeni oraz wymogiem uwzględniania uwarunkowań geotechnicznych terenu. Realizacja drogi w takim miejscu wymagałaby wykonania znaczących robót ziemnych, nasypów i umocnień, co stanowi istotną ingerencję w naturalne ukształtowanie terenu oraz generuje ryzyko destabilizacji zbocza. 2 Teren planowanej drogi położony jest bezpośrednio nad obszarem Natura 2000, co obliguje organy planistyczne do stosowania zasady ostrożności oraz minimalizacji ingerencji w środowisko. W odniesieniu do tego samego obszaru Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska wydała decyzję odmowną w zakresie usunięcia zakrzaczeń i zadrzewień z gruntu omego, wskazując, iż brak roślinności może powodować zwiększony spływ biogenów do rozlewiska oraz negatywne oddziaływanie na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000. W tym kontekście dopuszczenie w projekcie planu realizacji drogi o szerokości ok. 12 metrów, wymagającej intensywnych robót ziemnych i trwałego przekształcenia terenu, należy uznać za rozwiązanie niespójne, nieproporcjonalne i wewnętrznie sprzeczne z ustaleniami i ocenami organów ochrony środowiska. 3. Projektowany przebieg drogi 8KD-D przecina działkę ewidencyjną nr 351/2 na dwie odrębne części, co prowadzi do trwałego ograniczenia możliwości jej racjonalnego zagospodarowania oraz istotnego obniżenia jej wartości użytkowej i ekonomicznej. Takie rozwiązanie stanowi nadmierną ingerencję w prawo własności, nieznajdującą wystarczającego uzasadnienia w konieczności realizacji celu publicznego w proponowanym kształcie i lokalizacji. [...] 4. Projekt planu nie zawiera przekonującego uzasadnienia dla przyjęcia przebiegu drogi 8KD-D właśnie w tym miejscu, ponadto projektowana droga 8KD-D znajduje się w zasięgu terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. [...] Uwagi dotyczące drogi 12KDW 5. Ustalenie drogi jako wewnętrznej nakłada na mnie jako właściciela obowiązek jej utrzymania i eksploatacji, co w przypadku drogi o takim nachyleniu jest nieproporcjonalnym	dz. nr 351/2 Gruszczyn	8KD-D, 12KDW		1.X	1.X	Uwagi 1-6 nieuwzględnione. Zachowuje się drogę 8KD-D w ustalonym w projekcie planu przebiegu. Ustalone rozwiązania drogowe są konieczne dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej planowanej w mpzp w obszarze położonym na południe od ul. Katarzyńskiej zarówno w zakresie obsługi komunikacyjnej, jak i lokalizacji zbiorczej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej. W planie wyważono interes publiczny i prywatny. Drogi zbierające ruch i zapewniające szersze powiązania wyznaczano jako publiczne, w tym uwzględniono stan własności i istniejące wykształcone elementy układu komunikacyjnego. Nowe drogi służące bezpośredniej obsłudze działek budowlanych zaprojektowano głównie jako drogi wewnętrzne.	
					2.X	2.X			
					3.X	3.X			
					4.X	4.X			
					5.X	5.X			
							5 i 6 . Zachowuje się drogę jako wewnętrzną		

		obciążeniem, nieuzasadnionym względem interesu publicznego. 6. Projekt nie jest spójny z istniejącym układem dróg w okolicy — równoległe drogi o podobnym przebiegu funkcjonują jako drogi publiczne, co wskazuje na brak jednolitego podejścia do klasyfikacji dróg oraz narusza zasadę ładności i spójności przestrzennej (art. 1 i 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Projektowana droga 12KDW ma łączyć dwie drogi publiczne czyli ul. Katarzyńską z planowaną drogą 8KD-D patrz droga 9KD-D, 71(D-D, 6KD-D, a wszystkie wydzielone dotychczasowo drogi wewnętrzne np. 11KDW nie łączą ul. Katarzyńskiej z projektowaną drogą 8KD-D (obecnie 356/2). 7. Lokalizacja drogi wzdłuż granicy działki powoduje znaczącą ingerencję w prawo własności, ograniczając możliwość racjonalnego zagospodarowania nieruchomości i obniżając jej wartość użytkową. W związku z powyższym wnoszę o ustalenie drogi 12KDW jako drogi publicznej[...].				6.X		6.X	
				7.X	7.X		7.X	Uwaga 7 częściowo nieuwzględniona. Zmienia się rozwiązanie przyjęte w projekcie planu. Drogę 12KDW projektuje się o szerokości 10 m z włączeniami do ul. Katarzyńskiej (droga na długości ok. 200 m zakończona placem do zawracania pojazdów i dalej zwężenie do 5 m na odcinku do włączenia do drogi 8KD-D, analogicznie do rozwiązań przyjętych dla drogi 11KDW; droga przesunięta na środek działki).	
4	05.01.2026	1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 302/6 z projektowanej funkcji MN na funkcję mieszkaniowo-usługową (MN/U). Jednocześnie wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb działki w taki sposób, aby stanowiła ona bezpośrednią kontynuację linii zabudowy wyznaczonej na sąsiedniej działce nr 713/37. [...] Wprowadzenie na działce sąsiedniej (302/7) funkcji produkcyjno-usługowej (P/U - Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.) w miejscu przewidzianej w Studium zieleni, radykalnie zmienia warunki zagospodarowania w tym rejonie. Ze względu na niewielką powierzchnię zabudowy działki 302/6, utrzymanie wyłącznie funkcji MN w sąsiedztwie obiektów przemysłowych jest nieuzasadnione. [...] 2. Wniosek o wykreślenie dla działki nr 302/7 funkcji produkcyjno-usługowej (P/U) i przywrócenie jej przeznaczenia jako terenów zieleni zgodnie z zapisami Studium, lub alternatywnie nadanie jej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ usługowej. [...] 3. Wnoszę o zmianę oznaczenia działek nr 307/5, 307/1 oraz 307/3 z funkcji „ciąg pieszo-	dz. nr 302/7, 302/6, 307/5, 307/1, 307/3 Gruszczyn	3MN, 2PU, 2 KDxr, 3ZK/WS	1. X	1. X		1. X	1. Częściowo nieuwzględniona. Zmieniono przeznaczenie terenu w zasięgu terenu MN na MN/U, lecz bez zwiększenia parametrów zabudowy działki.
					2.X		2.X	2. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się dotychczas ustalone przeznaczenie P/U z zachowaniem odsuniętych linii zabudowy i wprowadzeniem pasa zieleni izolacyjnej.	
					3.X		3.X	3. Uwaga nieuwzględniona. na ciągach pieszo-rowerowych	

		rowerowy" (KDxr) na tereny dróg wewnętrznych (KDW). Projektowane przeznaczenie KDxr stoi w bezpośredniej sprzeczności z moim pozwoleniem na budowę (5105/12), które gwarantuje mi pełnoprawny dojazd kołowy do nieruchomości. Przekształcenie drogi dojazdowej w ciąg pieszo-rowerowy jest de facto próbą odebrania mi nabytych uprawnień budowlanych drogą planistyczną.						można dopuścić obsługę przyległych nieruchomości.	
5	05.01.2026	Blok położony przy ul. Zielińskiej 5 znajduje się na działce nr 190/2 (cz. także nr 192) [wg mapy SIP Swarzędz ma powierzchnię zabudowy jednej kondygnacji ok. 220m2 i taką powierzchnię działki zajmuje]. Natomiast obszar zakreślony jako MW na rysunku Planu wynosi ok. 1300 — 1400 m2 i wydaje się że pozwala na wybudowanie kolejnego budynku wielorodzinnego, a także po śmierci technicznej istniejącego bloku, realizację w jego miejscu nowego bloku, albo nawet dwóch. Założeniem oznaczenia omawianego terenu na Planie jako „MW” wydaje się że było „usankcjonowanie” czy też legalizacja tego bloku jako swoistego „ewenementu”. Gruszczyzna wymykającego się planowaniu przestrzennemu, jako że taki blok już w tym miejscu stoi. Niewątpliwie nie jest natomiast założeniem Planu tworzenie w ten sposób precedensu ani przestrzeni dla kreacji zabudowy wielorodzinnej tak w tym miejscu jak również w lokalizacjach sąsiednich. [...] W mojej ocenie obecne brzmienie Planu jest sprzeczne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Swarzędz (dalej: „Studium”) [...] Plan przyznaje nieuzasadnioną preferencję dla terenów oznaczonych jako MW przyznając uprawnienia do zabudowy wielorodzinnej pomimo tego, że nie występują na tych działkach tereny centrotwórcze. [...]	dz. nr 190/2, 192 Gruszczyń	MW		X		X	Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną i dobrano parametry zabudowy, które istotnie ograniczają możliwości rozbudowy. W planie nie wyznacza się nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną.
6	09.01.2026	Zmiana przeznaczenia części działki (2000 m2) na teren rekreacyjny zgodnie z decyzją Starosty Poznańskiego z dnia 01.07.2025 r WŚ.6122.15.2025.XXVIII Wykreślenie z planu zapisu „zakaz lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń i miejsc postojowych na terenach ZK / WS” — zapis ten kategorycznie narusza prawo do własności działki, możliwością zabezpieczenia jej przed osobami niepożądanymi oraz swobodne korzystanie z nieruchomości jednocześnie znacząco obniża wartość działki co będzie skutkować złożeniem wniosku o odszkodowanie od Gminy z tyt. utraconej wartości działki. Wg tego zapisu nie będę mógł nawet wjechać	dz. nr 324/2 Gruszczyń	ZK/WS		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Działka jest położona w dolinie Cybiny i styknie do rzeki. Jest to lokalny korytarz ekologiczny, którego funkcje przyrodnicze należy utrzymać. W załączonej decyzji Starosty uznano zakończenie rekultywacji terenu w kierunku rekreacyjnym z zachowaniem podstawowej funkcji terenu – zieleni krajobrazowej, z której to decyzji nie wynika prawo do zabudowy tego terenu. Ponadto rekultywacją objęto tylko część działki. Na działce nie przewiduje się lokalizacji zabudowy, wiat, ogrodzeń i miejsc postojowych.

		samochodem na własną działkę! Dodano Decyzję Starosty.							
7	09.01.2026	Zmiana przeznaczenia części działki (2000 m2) na teren rekreacyjny zgodnie z decyzją Starosty Poznańskiego z dnia 01.07.2025 r. WŚ.6122.15.2025.XXVIII Zagwarantowanie w zapisach planu swobodnego dostępu i dojazdu bez ograniczeń do działki 324/2 przy ul. Torfowej (5KDxr) Dodano Decyzję Starosty.	dz. nr 324/2 Gruszczyń	5KDxr		X		X	Uwaga nieuwzględniona. na ciągach pieszo-rowerowych można dopuścić obsługę przyległych nieruchomości.
8	09.01.2026	Wykreślenie z planu planowanej obwodnicy — uzasadnienie: Analizowany projekt planu zagospodarowania przestrzennego znacząco narusza ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. Tereny zieleni naturalnej zostaną zdewastowane i zabetonowane przez obwodnicę a wszelkie zanieczyszczenia spłyną z deszczówką (smar, paliwo, olej, itp.) bezpośrednio do rzeki Cybiny. Zwierzęta chronione mające siedliska w miejscu planowania obwodnicy zostaną w skutek budowy wypędzone a znaczna część z nich - zabita. Roślinność objęta ochroną ścisłą występująca w miejscu posadowienia słupów podporowych pod obwodnicę na terenie ZK/WS , 2DK-Z- całkowicie zostanie zniszczona	Teren planu	2KD-Z		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Planowana droga 2KD-Z ma być obwodnicą Swarzędza wskazaną do uwzględnienia w planie przez zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Projekt planu z obwodnicą uzyskał uzgodnienie RDOŚ w zakresie ochrony przyrody.
9	09.01.2026	Przesunięcie linii zabudowy działki 313/28 z 25 m od drogi 2KD-Z na 14 m od drogi 2KD-Z tak jak jest wpisane na terenach 2U tego planu	dz. nr 313/28 Gruszczyń	2US		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Planowana droga 2KD-Z ma być obwodnicą Swarzędza o dużym natężeniu ruchu. Zbliżanie zabudowy na terenach niezabudowanych jest niezasadne. (min. odległość dla dr powiatowej i wojewódzkiej to 20 m, a krajowej 25 m.).
10	09.01.2026	Zmiana przeznaczenia części działki (2000 m2) na teren rekreacyjny zgodnie z decyzją Starosty Poznańskiego z dnia 01.07.2025 r. Objęcie części działki (2000 m2) obszarem rekreacyjnym zgodnie z decyzją starosty poznańskiego z dnia 01.07.2025 r. WŚ.6122.15.2025.XXVIII - dołączam kopię decyzji oraz mapkę z obszarem zrehabilitowanym w kierunku rekreacyjnym. Dodano Decyzję Starosty.	dz. nr 324/2 Gruszczyń	5ZK/WS		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Działka jest położona w dolinie Cybiny i stycznie do rzeki. Jest to lokalny korytarz ekologiczny, którego funkcje przyrodnicze należy utrzymać. W załączonej decyzji Starosty uznano zakończenie rekultywacji terenu w kierunku rekreacyjnym z zachowaniem podstawowej funkcji terenu – zieleni krajobrazowej, z której to decyzji nie wynika prawo do zabudowy tego terenu. Ponadto rekultywacją objęto tylko część działki. Na działce nie przewiduje się lokalizacji zabudowy, wiat, ogrodzeń i miejsc postojowych.
11	09.01.2026	Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4U, na którym znajdują się należące do mnie nieruchomości przewidziano powierzchnię terenu biologicznie czynną - nic mniejszą niż 20% działki budowlanej. Wnoszę, aby limit ten został ustalony na poziomie 10% powierzchni działki budowlanej. Moja nieruchomość jest zagospodarowana komercyjnie, w takim stanie też ją nabyłem, znajdują się tam zabudowania przemysłowe oraz handlowe, parkingi, drogi dojazdowe, place	dz. nr 313/17, 313/20 Gruszczyń	4U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Wniosek niezasadny; ustalony parametr dla zabudowy usługowej jest już niski. Zmiana wpływałaby niekorzystnie na retencję wód, bioróżnorodność i adaptację do zmian klimatu.

		manewrowe dla ciężarówek - w przypadku gruntownego remontu lub przebudowy nawet dla zachowania stanu obecnego - spełnienie kryterium co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej będzie bardzo trudne lub wręcz niemożliwe. Poziom 10% powierzchni biologicznie czynnej odzwierciedla stan obecny działki 313/20. [...] Załączono opinię ZDP w Poznaniu						
12	09.01.2026	1. Wnoszę o zmianę ustalenia §17 pkt 5 podpunkt a) "wysokość zabudowy w budynkach mieszkalnych - do dwóch kondygnacji naziemnych oraz nie więcej niż 9m do kalenicy" - na wysokość 9,5 do kalenicy. - Większość wspomnianych wyżej decyzji o warunkach zabudowy dopuszcza wysokość zabudowy na poziomie 9,5; a jedna nawet 10m. 2. Wnoszę o zmianę ustalenia §17 plot. 7 podpunkt a) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 1200m ² - na wartość 900m ² - Dopasowanie treści do istniejących podziałów działek. 3. Wnoszę o zmianę ustalenia §17 pkt. 7 podpunkt a) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 1500m ² - na wartość 900m ² - Dopasowanie treści do istniejących podziałów działek. 3. wnoszę o zmianę zapisu 4 pkt 4 podpunkt b) tiret drugi: zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m ² na terenie 1U – Zapis taki umożliwi rozwój nowego obiektu handlowego, który mógłby powstać w ramach ustalonej powierzchni zabudowy.	dz. nr 350/3-9, 350/11-19, 349/10-13, 349/6-9, 349/14-25 Gruszczyń	6MN, 7MN, 8MN		1.X	1.X	1. Nieuwzględniona. Nie wprowadza się zmian w zakresie wysokości zabudowy, ustalona wysokość jest wystarczająca dla realizacji zabudowy dwukondygnacyjnej.
				1U	4.X	2. X	2. X	Pkt 2 i 3. Uwagi nieuwzględnione. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej dotyczą wyłącznie nowych podziałów.
					3.X	3.X	3.X	
					4.X	4.X	4.X	4. Częściowo nieuwzględniona. Ostatecznie wprowadzono powierzchnię sprzedaży do 1000 m ² .
13	09.01.2026	1. Po pierwsze zgłaszam następującą uwagę. W odpowiedzi na obwieszczenie (WAU.6721.1.2019- 47) z dnia 24.11.2025 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część A (pow. ca. 146,8 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym informację o tym, że dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbędzie się w dniu 10.12.2025 r. o godz. 8:30 za pomocą środków porozumiewania się na odległość z możliwością zabierania głosu, zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań w formie zapisu tekstowego, w związku z niemożliwością mojego osobistego udziału w w/w dyskusji: - dnia 9.12.2025 r. złożyłem w biurze podawczym Urzędu i Miasta Gminy Swarzędz dokument „LISTA PYTAŃ do dyskusji dat.	dz. nr 195/3, 195/4, 194/3, 195/2, 197/7 Gruszczyń oraz teren całego planu	Teren całego planu		1. X	1. X	1.Uwaga nieuwzględniona. Celem przeprowadzenia dyskusji jest bezpośrednie spotkanie różnych stron i omówienie projektu, w tym umożliwienie zadawania pytań przez osoby obecne i udzielania odpowiedzi. Taki sposób przeprowadzenia dyskusji pozwala obecnym osobom na zabieranie głosu i zadawanie pytań, z czego wiele osób skorzystało w dn. 10.12.2025 r. Złożenie listy pytań w formie pisma na dzień przed organizowaną dyskusją publiczną nie stanowi podstawy do ujęcia tych zagadnień w toku dyskusji, o ile ktoś z obecnych takich pytań nie przytoczy. Na złożone pismo urząd udzielił oddzielnie odpowiedzi. Brak obecności osoby w trakcie dyskusji publicznej nie jest podstawą do ponowienia procedury planistycznej. Poza spotkaniem istnieje też możliwość składania uwag do projektu mpzp.

	projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” — obręb Gruszczyń — część A (dalej: „MPZP” / „Plan”) — z datą wpłynięcia do biura 9.12.2025 r.; - dnia 9.12.2025 r. wysłałem e-mailowo do tutejszego Organu w/w listę pytań pocztą elektroniczną na adres skrzynki podawczej Organu; Powyższe miało na celu uwzględnienie moich pytań w toku dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. W związku z brakiem możliwości fizycznego i bezpośredniego udziału, wyłącznie w takiej formule mogłem pytania zadać, co jest rozwiązaniem praktykowanym, również w tutejszym Organie. Tymczasem w piśmie z dnia 31.12.2025 r. nr sprawy WAU.6721.1.2019-62 otrzymałem informację od Organu, że „dyskusja publiczna nad ustaleniami ww. miejscowego planu odbyła się w dniu 10.12.2025 r. od godziny 8.30. W czasie trwania dyskusji obecne zainteresowane osoby miały możliwość zabrania głosu i zadania odpowiednich pytań. W związku powyższym informuję, że w trakcie spotkania nikt z obecnych uczestników nie poruszył zagadnień zawartych w Pana piśmie”. Brak uwzględnienia moich pytań narusza zasadę praworządności (art. 6 KPA) oraz pogłębiania zaufania obywateli do władzy państwowej (art. 8 KPA) i zasadę udzielania informacji (art. 9 KPA), bowiem nie poinformowano mnie, że pytania złożone w tej formule (zarówno pisemnie jak i mailowo) zostaną w całości pominiete. Dodatkowo, nie udzielając mi takiej informacji zwrotnej, iż moje pytania zostały pominiete utrzymało mnie w przekonaniu, że uzyskam na nie odpowiedź. Co więcej, w dyskusji uczestniczyła moja małżonka, która na samym początku jej przebiegu poinformowała, że poza osobistym złożeniem przeze mnie pytań w siedzibie Organu w dniu 09.12.2025 r. wysłane one zostały do Organu również za pomocą poczty elektronicznej. Nikt z prowadzących dyskusję ze strony Organu nie poinformował mojej małżonki, że złożone przeze mnie pytania nie zostaną rozpatrzone, co pozwoliłoby mojej małżonce na zadawanie pytań z przygotowanej przeze mnie listy bezpośrednio podczas trwania dyskusji. Wobec powyższego wnoszę o ponowne wyłożenie planu, gdyż w tej sytuacji pozbawiony zostałem możliwości pełnego uczestniczenia w procesie planistycznym, a moje istotne pytania (prawidłowo złożone) nie zostały wzięte pod uwagę i rozpoznane, a tym samym nie mogłem							
--	--	--	--	--	--	--	--	--

	odnieść się do wyłożonego aktualnie planu. 2. Pomimo wielokrotnych wniosków i próśb o umożliwienie mi przeglądania dokumentacji planistycznej w szczególności zapoznania się z treścią wniosków, uwag, opinii i uzgodnień Burmistrz nie udostępnił mi wglądu w akta. Bez znajomości treści uwag nie mogę odnieść się do wszystkich przeznaczeń i dopuszczonych funkcji. Nie mam wiedzy, czy brak możliwości przeznaczenia mojego terenu na wnioskowaną przeze mnie funkcję wynika z treści wniosków / uwag/ opinii i uzgodnień. Burmistrz zasłania się zawsze polityką przestrzenną, a czasami zapisami Studium. Z tym, że zapisy Studium są traktowane bardzo wyrywkowo i zależą od sytuacji a raczej od właściciela terenu. Takie działanie Organu pozbawiło mnie możliwości aktywnego uczestniczenia w procedurze uchwalania planu, do czego jako obywatel, a tym bardziej mieszkaniec gminy Swarzędz mam prawo. Co więcej, zwracam uwagę — na co często powołuje się Organ — że dokumentacja dotycząca planu dostępna na stronie Urzędu jest informacją okrojona i niedająca pełnego stanu wiedzy o sprawie. Wobec powyższego wnoszę o ponowne wyłożenie planu, gdyż w tej sytuacji pozbawiony zostałem możliwości pełnego uczestniczenia w procesie planistycznym, a tym samym nie mogłem odnieść się do wyłożonego aktualnie planu. 3. Posiadam wiedzę iż przepisy dotyczące uchwalania planu nie określają wieku mapy do sporządzania planu, jednak warunkiem jej użycia jest jej aktualność, a tego warunku użyta mapa nie spełnia. Dla przykładu na mapie nie ma działek 195/3 oraz 195/4. Powstaje pytanie jak osoby uchwalające plan oraz projektant mogą podjąć racjonalne decyzje jeżeli chodzi np. o szerokość frontu działki, która może zostać wydzielona z danego terenu oraz o przeznaczenie gospodarcze budynku itp. Według mojej oceny mapa, która dołączona jest do projektu planu przedstawia stan faktyczny sprzed co najmniej 8 lat. Nieaktualne jest chociażby przeznaczenie niektórych budynków. Wobec tego proszę o ponowne wyłożenie planu i wykonanie rysunku do przedmiotowego planu na aktualnej mapie. 4. Wnoszę o ustalenie na terenie nieruchomości nr ewid. 195/3 i 195/4 w Gruszczyźnie przeznaczenia jako P/U — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, ponieważ na tym terenie od 32 lat prowadzę firmę produkcyjną Informuję, iż decyzją nr 41/2021 z dnia				2. X		2. X	2. Uwaga nieuwzględniona. Zasady dostępu do informacji publicznych regulują m.in. przepisy ustawy z 06.09.2001. Złożone uwagi dot. ponowienia procedury mają znamiona przeciągania terminu sporządzenia przedmiotowego planu, co wobec obecnych zmian legislacyjnych w planowaniu przestrzennym związanych z uchwaleniem planów ogólnych stanowi zagrożenie, może całkowicie uniemożliwić uchwalenie planu w najbliższym czasie i działać na niekorzyść znacznej części mieszkańców Gruszczyzna.
					3.X		3.X	3. Uwaga nieuwzględniona. Prace planistyczne kontynuuje się na dotychczasowej mapie, z wykorzystaniem podglądu publicznie dostępnych informacji o zmianach w ewidencji.
			4.X		4.X		4.X	4. Uwaga częściowo nieuwzględniona – dla dz. 195/3 i 195/4 i 195/2 w Gruszczyźnie następuje zmiana funkcji na P/U i zmiana parametrów zabudowy (intensywność zabudowy minimalną 0, maksymalną 1,0, powierzchnię zabudowy 50%, a min. pow. biol. czynną 15%, wysokość do 2 kond. nadz. i 11 m). Na styku z terenami MN/U zmniejsza się wyznaczone pasy zieleni izolacyjnej.

	26.04.2021 r. Burmistrz ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków produkcyjno-usługowych na budynki produkcyjno-usługowo-handlowomieszkalne, na terenie części działki nr ewid. 195/1 położonej w Gruszczyńie przy ul. Zielińskiej. Wnoszę aby dla wnioskowanego terenu P/U dopuścić możliwość realizacji kondygnacji podziemnej wraz z garażem podziemnym. Wnoszę aby dla wnioskowanego terenu P/U ustalić minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na wartość minimalną 0. Obecnie ustalona wartość dla terenów P/U minimalna na poziomie 0,3 jest bardzo wysoka i może w szczególnych przypadkach powodować komplikacje z racjonalnym zagospodarowaniem poszczególnych działek. Proszę o ustalenie wszystkich parametrów zabudowy i funkcjonowania terenu jak dla terenu 2/PU. Dodatkowo wnoszę, aby dla powyższego terenu przewidzieć możliwość dopuszczenia mieszkania służbowego jak dla terenów oznaczonych symbolami 1U,2U,3U zdefiniowanych w paragrafie 20 projektu niniejszego planu. W projekcie planu ustalono dwa tereny P/U, które zabezpieczają istniejące zakłady produkcyjno-usługowe przed negatywnymi skutkami uchwalenia planu. Teren 1P/U w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego oznaczony jest jako ZD — tereny ogródków działkowych i zajmuje teren około 1 ha. Według mojej wiedzy żaden z budynków, które na tym terenie znajdują się nie jest budynkiem, na który wydano zezwolenie na budowę budynku produkcyjnego. Dodatkowo teren 1 P/U graniczy bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na sąsiednich działkach. Teren 2P/U w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego oznaczony jest jako 1.61.M — tereny zabudowy mieszkaniowej nieprzewidującej możliwości usług oraz WS — obszar wód oraz Z — zieleni. Łącznie teren ten to około 4 ha. Na powyższym terenie znajdują się 3 budynki produkcyjne, 5 budynków o przeznaczeniu I oraz jeden budynek mieszkalny. W związku z powyższym zarówno teren 1P/U jak i 2P/U zostały wyznaczone na terenach które nie przewidywały nawet działalności usługowej, zgodnie ze studium. Studium Uwarunkowań i Kierunków							
--	--	--	--	--	--	--	--	--

	Zagospodarowania przestrzennego wyraźnie wskazuje swoimi zapisami że: „Na całym obszarze studium zachowuje się istniejącą działalność produkcyjną i usługową. Ponadto dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę na terenie działek bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą działalnością.” Nadmieniam iż na działkach 195/3 oraz 195/4 prowadzę działalności produkcyjno-usługową nieprzerwanie od r. 1994 czyli już 32 lata. Informuję, że na mojej nieruchomości znajduje się pobudowany zgodnie z zezwoleniem na budowę budynek produkcyjny, który na mapie jest oznaczony P jako produkcyjny. W związku z powyższym rozpatrzeniem mojej poprzedniej uwagi dotyczącej mojej nieruchomości musi ulec zmianie przez Organ, o co wnoszę. Niedopuszczalne jest, że podmioty prowadzące działalność gospodarczą, znajdujące się na terenie objętym jedną procedurą planistyczną oraz znajdujące się w tej samej sytuacji prawnej są traktowane w znacznie gorszy sposób. Akt prawa nie może naruszać zasady równości wobec prawa i zasady równego traktowania przez władze publiczne. Dodatkowo jestem na etapie negocjacji zakupu nieruchomości - działka nr 195/2, na której wybudowany jest budynek produkcyjny. Informuję ponadto, że na działce 195/3 znajduje się budynek mieszkalny, jednak od wielu lat jest niezamieszkały i korzystniejszym byłoby dla mnie, aby podobnie jak to zrobiono w firmie Utał, objąć go przeznaczeniem produkcyjnym P/U, o którą zmianę niniejszym wnoszę i co nie naruszy ustaleń Studium. 5. Wnoszę o rozszerzenie terenu P/U również na teren działki nr ewid. 194/2, 195/2 oraz 197/7 —zgodnie z zapisami Studium i Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz. Na takie jak powyżej zaproponowane rozwiązanie pozwalają zapisy Studium i chciałbym z tego rozwiązania skorzystać. 6. Wnoszę o ustalenie na terenie działki nr ewid. 195/3 w Gruszczyńcu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicy z działką nr ewid. 66 stanowiącą pas drogowy ul. Zielińskiej, ponieważ w tym miejscu posadowiony jest budynek. Parametry, które zostały ustalone w decyzji o warunkach zabudowy znacznie odbiegają od parametrów ustalonych w proponowanym planie. Praktycznie według ustaleń MPZP dom, który jest posadowiony na granicy nie będzie mógł przejść gruntownego remontu, na które niezbędne będzie pozwolenie na budowę.			5.X	5.X	5.X	5. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wprowadzono rozszerzenie przeznaczenia P/U na dz. 195/2.
					6.X	6.X	6. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się odsunięte linie zabudowy. Dla zabudowy, która istnieje przed linią zabudowy mają zastosowanie ustalenia par. 4 pkt uchwały umożliwiające zachowanie i przebudowę budynków, a dla rozbudowy konieczne jest respektowanie linii zabudowy.

	Ustalenie linii zabudowy w zaproponowanej formie powoduje, że nie ma możliwości realizacji żadnej inwestycji związanej z istniejącym budynkiem który jest posadowiony w granicy z działką drogową. Dotychczasowe ustalenia powodują konieczność rozebrania budynku i jego realizację od nowa. Wielkość działki geodezyjnej, na której znajduje się budynek przy ustalonej linii zabudowy powoduje ingerencję w granice sąsiednich nieruchomości. W tym układzie nie ma możliwości rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i remontu oraz zmiany funkcji. W znaczący sposób narusza to moje prawo własności i możliwość zagospodarowania nieruchomości zgodnie z dopuszczonym przeznaczeniem i formą. Podkreślenia wymaga fakt, iż Burmistrz ustalił warunki zabudowy dla budynku znajdującego się w granicy działki drogowej na terenie działki nr ewid. 195/3 w Gruszczynie. Nie można odbierać uprawnień potwierdzonych wydanymi przez organ prawomocnymi decyzjami. Rolą Burmistrza jest dbałość o to, żeby właściciel nieruchomości nie ponosił strat związanych z podejmowaniem aktów prawa, a wydawane decyzje wzajemnie się nie wykluczały. 7. W związku z powyższym punktem dodatkowo wnoszę, aby dopasować parametry na terenie działki nr ewid. 195/3 do tych, które ten sam Organ wydał w stosunku do tego terenu w decyzji o warunkach zabudowy. W decyzji o warunkach zabudowy nr 211/2017 z dnia 22.12.2017 r. Burmistrz ustalił wysokość budynku od poziomu terenu przy najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu (dachy skośne) lub do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia (dachy płaskie) na maksymalnie 11 m. Istniejący spadek terenu na którym zlokalizowany jest budynek powoduje konieczność zwiększenia maksymalnej wysokości budynku. Przy wysokości ustalonej na 9,0 m nie ma możliwości realizacji żadnych robót budowlanych przy istniejącym budynku, ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi prawie 11 m. Pozostawienie zapisów w obecnym brzmieniu wymusza na właścicielu rozbiorę budynku i realizację nowego obiektu. Stoi to w sprzeczności z zasadami, że zapisy planu nie dotyczą obiektów istniejących w chwili wejścia w życie planu miejscowego. Wnioskowana forma dachu także płaska znajduje odzwierciedlenie w formie dachów występujących w najbliższej okolicy, a realizacja piwnicy sankcjonuje to co występuje już w istniejących budynkach. Zapisy planu					7.X		7.X	7. Uwaga nieuwzględniona. Po zmianach projektu uwaga stała się bezprzedmiotowa, w ostatecznym projekcie ustalono max. wysokość do 11 m.
--	---	--	--	--	--	-----	--	-----	---

	zakazujące takiej formy dachów oraz nie dopuszczające realizacji piwnic są sprzeczne z istniejącym stanem faktycznym. Takie zapisy są niedopuszczalne ponieważ odbierają właścicielom przyznane wcześniej prawa zagospodarowania oraz możliwości zabudowy nieruchomości. W tym kształcie plan miejscowy mocno narusza zasadę trwałości prawa oraz ochronę prawa własności.				8.X	8.X	8. Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną i dobrano parametry zabudowy, które istotnie ograniczają możliwości rozbudowy. Takie ustalenia planu wynikają z wcześniej rozpatrzonych uwag do procedury planistycznej.
	8. Wnoszę o usunięcie terenu MW i określenie go jako tereny MN/U zgodnie z treścią propozycji uchwały do poprzednio wyłożonego planu dla tego terenu z roku 2023 oraz w związku z tym, iż wyznaczenie terenu MW na tym terenie jest niezgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz nie przewiduje możliwości realizacji na obszarze objętym projektem planu zabudowy wielorodzinnej. Dopuszczenie tej formy zabudowy narusza ustalenia studium i ma niekorzystny wpływ na sąsiednie tereny. Gmina wielokrotnie swoje decyzji i przyjęte rozwiązania argumentowała zapisami studium. Dlaczego w tym przypadku narracja Burmistrza jest odmienna? Uwaga nie dotyczy wyłącznie części terenu wyodrębnionego z terenu dla którego wywołano uchwałę dotyczącą planu miejscowego dla Gruszczyzna, ale dla wszystkich części planu obejmujących sołectwo Gruszczyzn. 9. W przypadku nieuwzględnienia mojego wniosku dotyczącego niewyznaczenia na terenie planu budownictwa wielorodzinnego i nieprzyjęcia mojej argumentacji wnioskuję o wyznaczenie na moim terenie działek 191/3 i 191/4 także terenów pod budownictwo wielorodzinne, a moich powyższych wniosków dotyczących zagospodarowania moich ww. działek proszę nie rozpatrywać. Przedmiotowa uwaga wynika z zasady równego traktowania obywateli znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej. Nie może być tak, że interes pewnych podmiotów jest stawiany ponad interes innych. Dotyczy to nie tylko tej części planu miejscowego opracowywanego dla Gruszczyzna, ale winien dotyczyć całego obszaru sołectwa Gruszczyzn. Nie zgadam się i stanowczo wyrażam sprzeciw na nierówne traktowanie. Takie praktyki budzą uzasadnione wątpliwości do bezstronności oraz obiektywizmu organu odpowiedzialnego za sporządzenie projektu planu miejscowego.				9.X	9.X	9. Uwaga nieuwzględniona. Po wyważeniu zgłaszanych do procedury wniosków i uwag różnych dąży się do ograniczenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinną wyłącznie do zasięgu obecnej zabudowy.

		10. Ponownie wnoszę o usunięcie zapisu określającego dla wnioskowanych działek możliwość lokalizacji jednego budynku na działce budowlanej. W rozpatrzeniu mojej poprzednio złożonej w tym zakresie uwagi poinformowano, że cytuję: „zapisy nie dotyczą liczby budynków usługowych na jednej działce”, co jest nieprawdą ponieważ zapisy dotyczące terenu 1 MN/U wyraźnie mówią o lokalizacji jednego budynku na jednej działce. Informuję jednocześnie, że obecnie na terenie działki nr ewid. 195/4 znajdują się cztery budynki. 11. Wnoszę o doprecyzowanie zapisów planu w zakresie wskazania, w przypadku odesłań do innych przepisów, o jakie konkretnie przepisy chodzi, a nie jak dotychczas opieranie się na zbyt ogólnikowym i niespełniającym wymogów formalnych stwierdzeniach: „przepisy odrębne”. W odniesieniu do tego punktu stwierdzam, że projekt planu nadal zawiera niedookreślenia polegające na stwierdzeniach, że należy odnieść się do „przepisów odrębnych” nie wskazując konkretnie tych przepisów. Taka uwaga została złożona oraz uwzględniona przez Burmistrza, jednak nie w całej uchwale została ona skorygowana. Wobec powyższego wnoszę o korektę treści planu zgodnej z przyjętym rozstrzygnięciem. 12. Ponawiam uwagę dotyczącą tego, że w związku z faktem, iż obecnie uchwalany plan to część planu ok.630 ha, która uchwalana jest oddzielnie w częściach ale tworząca całość. Wnoszę aby dopasować zapisy dotyczące sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do innych części tego samego planu zarówno tych uchwalonych jak i w trakcie uchwalania. Nie uwzględniono tej uwagi podając za przyczynę, iż zapisu planu stworzono w oparciu o projekt uchwały reklamowej dla Gminy Swarzędz. Powstaje zatem pytanie dlaczego w innych częściach planu zapisy dotyczące reklam są niespójne i dużo mniej restrykcyjne niż w innych planach. 13. Ponawiam uwagę, aby do wnioskowanego przeze mnie terenu P/U dopuścić możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1.000 m², podobnie jak na terenach U, P/U w projekcie planu obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki — część I.B. Uwaga powyższa została przez Organ rozpatrzona pozytywnie, a mimo to nie naniesiona do planu w jego kolejnym wyłożeniu.			10. X		10. X	10. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się ustalenia projektu planu w zakresie liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej. Uwaga bezprzedmiotowa w związku ze zmianą przeznaczenia terenu.
					11.X		11.X	11. Uwagi nieuwzględnione. W wyniku uwzględnienia uwag z poprzedniego wyłożenia w ustaleniach planu wprowadzono w większości przypadków wnioskowane odniesienia. W pozostałym zakresie pozostawiania się odwołanie do przepisów odrębnych, w których dotyczy to wielu różnych przepisów.
					12.X		12.X	12. Uwaga nieuwzględniona. Każda z wyodrębnionych procedur planistycznych była prowadzona niezależnie, przez różne zespoły autorskie, z indywidualnymi wnioskami, opiniami, uzgodnieniami i uwagami. Część planów jest uchwalona, zatem w takim stanie prawnym ujednolicanie zapisów planów nie jest zasadne.
			13.X	13.X			13.X	13. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Na terenie 3P/U dopuszczono powierzchnię sprzedaży do 1000 m ² , a na pozostałych terenach P/U do 500 m ² .

	14. Na wnioskowanych przeze mnie nieruchomościach, zarówno tych których jestem właścicielem, jak i tych które z nimi graniczą, występują tam znaczne różnice poziomów (znacznie przekraczające 1m), wobec powyższego proszę o wykluczenie tych nieruchomości z par. 5 ust 7 lub zastosowanie wpisu uwzględniającego fakt opisany powyżej. Zwracam jednocześnie uwagę, że zapis par. 5 ust. 7 w obecnym brzmieniu jest w sprzeczności z par. 5 ust. 8, ponieważ nasyp ziemny o wysokości 1 m nie zapewni ochrony przed rozprzestrzenianiem się hałasu. 15. Sytuacja prawna mojego terenu oraz terenów firmy Utał działki nr 707, 724, 302/7 oraz firmy K&M Group działka 188/1 w Gruszczyń. Obie firmy tak samo jak ja prowadzą działalność produkcyjno / usługową od wielu lat. Dlaczego tylko firmie Ikar odbiera się prawo do rozwoju i kontynuowania prowadzenia działalności produkcyjnej? Zaznaczenia wymaga fakt, iż projekt planu dla K&M Group przewiduje P/U — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej na terenach określonych w Studium jako tereny ogródków działkowych ZD, a dla firmy Utał przewiduje funkcję P/U na terenach określonych w Studium jako M — tereny mieszkaniowe, Z — tereny zieleni oraz WS —tereny wód stojących. Jest to kolejny przykład nierównego traktowania przedsiębiorców. Burmistrz odmawia mi konsekwentnie udostępnienia wniosków / uwag dotyczących terenów w/w firm. Czy zgłaszały one ustalenie terenów P/U na terenach zielonych, terenach ogródków działkowych, terenach wód stojących? Czy w tym przypadku Burmistrz tak samo konsekwentnie powoływał się na Studium? Czy argument dotyczący zachowania ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej też był przytaczany? Co spowodowało tak proinwestycyjne stanowisko Burmistrza? Dlaczego nie wykazywał takiej dbałości o mój interes, interes wieloletniego przedsiębiorcy prowadzącego działalność na terenie Gminy Swarzędz? 16. Wnoszę o wykluczenie moich nieruchomości i niewyznaczanie frontu działki na parametr 20m ponieważ moja nieruchomość jest wąska i długa i przy spełnieniu powyższego warunku niemożliwy będzie jej podział. Moja uwaga dotyczy par. 10 ust 2 pkt c). 17.Przy zachowaniu obecnych ustaleń planu dotyczących mojej nieruchomości istnieje bardzo duże podobieństwo, że obie moje działki tj. 191/3 i 191/4 utracą bardzo dużo na wartości.				14.X		14.X	14. Uwaga nieuwzględniona, bezprzedmiotowa. Plan zawiera stosowane wyłączenie zakazu wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m dla nasypów ziemnych, których możliwa w par. 5 pkt 8.
					15.X		15.X	15. Uwaga nieuwzględniona. W treści nie sformułowano konkretnego wniosku lub uwagi do planu. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu uwzględniają szereg lokalnych uwarunkowań, obowiązujące przepisy, a także stan istniejącego zagospodarowania i jego otoczenie. Ustalenia projektu planu są każdorazowo dostosowywane indywidualnie do konkretnego kontekstu przestrzennego.
					16.X		16.X	16. Uwaga nieuwzględniona. Ustalona szer. frontu dotyczy wyłącznie przeprowadzenia procedury scalani i podziału, a nie zwykłych podziałów.
					17.X		17.X	17. Uwaga nieuwzględniona. W treści nie sformułowano konkretnego wniosku lub uwagi do planu. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu uwzględniają szereg lokalnych uwarunkowań, obowiązujące przepisy, a także stan istniejącego zagospodarowania i jego otoczenie. Ustalenia projektu planu są każdorazowo dostosowywane indywidualnie do konkretnego kontekstu przestrzennego.

		W związku z powyższym proszę o poddanie tego wnikliwej analizie i fachowej ocenie przez specjalistę i uwzględnienie tego w prognozach skutków finansowych związanych z uchwaleniem planu. Wnoszę także o możliwość zapoznania się z powyższym dokumentem. Chodzi mi o to aby poinformować -radnych przed głosowaniem, iż jest wysoce prawdopodobne że Gmina zmuszona będzie wypłacić odszkodowanie i w jakiej wysokości. Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od Gminy (ewentualnie od władającego terenem zamkniętym): odszkodowania za poniesioną rzeczyswistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja powyższych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez Gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z ww. możliwości odszkodowawczych, może żądać od Gminy kompensaty równej obniżeniu wartości nieruchomości. 18. Wnoszę o zwymiarowanie terenów przeznaczonych na drogi wraz z określeniem wymiarów miejsc do zawracania pojazdów oraz skosów na połączeniu dróg. Brak w planie miejscowym wymiarów określających szerokości dróg wraz z miejscami do zawracania pojazdów powoduje jego nieczytelność. Może też prowadzić do sytuacji, w których z uwagi na skalę opracowania dokumentu planistycznego powstaną wątpliwości związane z faktyczną zamierzoną odległością ustalonej linii zabudowy oraz wymiarów pozostałych elementów zagospodarowania przestrzeni. Uzupełnienie treści planu o powyższe wymiary stanowi czynność techniczną i nie wymaga analizy prawnej oraz przestrzennej. Pozostawienie tego w niezmienionej formie stanowi o ignorancji oraz braku staranności odpowiedzialnych za przygotowanie treści uchwały przekazywanej Radzie Gminy do zatwierdzenia.				18.X		18.X	18. Uwaga nieuwzględniona. Ustalony przebieg linii rozgraniczających poszczególne tereny naniesiony został na mapie zasadniczej uzyskanej z państwowego zasobu, w właściwej skali. Wymiary na rysunku planu są oznaczeniem pomocniczym i informacyjnym, nie jest to wymagany element rysunku. Z uwagi na to nie wprowadza się nadmiernej ilości informacyjnych oznaczeń, które mogłyby utrudnić odczyt obowiązkowych ustaleń planu i mapy.
--	--	--	--	--	--	------	--	------	--

	19. Wnoszę o uzupełnienie treści projektu planu o zapisy wyjaśniające ograniczenia i konsekwencje położenia nieruchomości na głównym zbiorniku wód podziemnych. Ogólnikowość tego zapisu oraz brak jego uzasadnienia nie wnosi nic do treści planu. Inwestor nie dowiadyuje się z treści planu jakie konsekwencje niesie za sobą takie położenie. Plan nic nie wyjaśnia, a może być tak, że taka lokalizacja uniemożliwia jakąkolwiek zabudowę. Uzupełnienie treści planu o odpowiednie wyjaśnienia lub o wskazanie podstawy prawnej tego zapisu pozwoli na ocenę mocnych i słabych stron przy wyborze lokalizacji pod przyszłą inwestycję. Plan miejscowy powinien określać przeznaczenie i możliwość zagospodarowania oraz wskazywać istniejące ograniczenia. W zaproponowanym kształcie treść planu jest niezrozumiała. 20. Wnoszę o usunięcie zapisu określającego dla wnioskowanych działek możliwość lokalizacji jednego budynku na działce budowlanej. Zapis w znaczący sposób wpływa na możliwość zagospodarowania i realizacji procesu inwestycyjnego na przedmiotowym terenie. W przypadku terenu stanowiącego działkę nr 195/4 uniemożliwia jakiegokolwiek inwestycję. Na terenie nieruchomości znajdują się cztery budynki, które stanowią całość gospodarczą. 21. Wnoszę o możliwość realizacji parkingu na froncie działki nr ewid. 195/4 z możliwością obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z pasa drogowego ul. Zielińskiej. Takie rozwiązanie Gmina Swarzędz zastosowała podczas budowy ul. Mechowskiej na nieruchomości nr ewid. 65/5, na przeciwko nieruchomości narożnikowej przy ul. Katarzyńskiej 67 oraz Mechowskiej 14a i Mechowskiej 14. Realizacja powyższego stanowiła część inwestycji gminnej dotyczącej układu komunikacyjnego sołectwa Gruszczyń. Rozwiązanie to jest niezwykle udane i chciałbym mieć również możliwość takiej realizacji. 22. Niezależnie od wszystkich rozstrzygnięć proszę o usunięcie funkcji 2P/U z terenów działki nr 307/7 w Gruszczyńie określonych w Studium jako Z — tereny zieleni oraz WS — tereny wód stojących. Niedopuszczalne jest nierówne traktowanie podmiotów! Na moich terenach o powierzchni ok 9000m2 przeznaczonych w Studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej Gmina Swarzędz w innej części planu dla Gruszczyńa ustaliła przeznaczenie na zieleni, a na terenach które są				19. X		19. X	19. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 95 prawa geologicznego i górniczego udokumentowane wody podziemne podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika obowiązek wskazania w planie ich zasięgu i zasad ochrony. Zgodnie z Prawem wodnym wody podziemne wykorzystuje się przede wszystkim do zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Ocena stanu wód podziemnych obejmuje ocenę stanu ilościowego wód podziemnych lub stanu chemicznego tych wód, dokonywane w ramach oceny stanu jednolitych części tych wód. Zasady ochrony wód, do których odwołuje się plan miejscowy określone zostały w szczególności w rozdz. 2 prawa wodnego. W planie nie ustalono szczególnych zasad ochrony, innych niż te które zostały ustalone w Prawie wodnym. Zasady techniki prawodawczej wykluczają przepisywanie lub powielanie ustaleń innych ustaw w aktach prawnych.
					20.X		20.X	20. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się ustalenia projektu planu w zakresie liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej. Uwaga bezprzedmiotowa w związku ze zmianą przeznaczenia i zasad zabudowy terenu.
					21.X		21.X	21. Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie miejsc postojowych w pasie drogowym, jest w planie dopuszczalne, lecz szczegółowe rozwiązania są ustalane etapie projektu drogowego, a nie planu miejscowego.
					22.X		22.X	22. Uwaga nieuwzględniona. Brak działki o podany numerze w Gruszczyńie. Przyjęte w planie rozwiązania dla terenu 2P/U nie stoją w sprzeczności z ustaleniami studium.

	Natomiast zapisy projektu MPZP powyższego nie uwzględniają Nieokreślone w projekcie MPZP są parametry tych budynków zgodnie z zasadami planowania przestrzennego. Wnoszę o doprecyzowanie powyższego w planie. 31. Wnoszę o doprecyzowanie par 7 pkt 6 o jakie przepisy odrębne chodzi. PODSUMOWANIE Praktyki Burmistrza budzą uzasadnione wątpliwości co do bezstronności oraz obiektywizmu organu odpowiedzialnego za sporządzenie projektu planu miejscowego. Zaznaczam, że osobnym pismem postaram się m/innymi przekazać każdemu Radnemu Rady Miejskiej w Swarzędzu wykaz nieprawidłowości oraz sytuacji nierównego traktowania. Wykażę brak konsekwencji oraz przykłady nierównego traktowania, a także sytuacje nadzwyczajnej przychylności Burmistrza wobec właścicieli niektórych nieruchomości. Zastrzegam sobie także wystąpienie na drogę sądową z roszczeniem odszkodowawczym na skutek utraty wartości moich nieruchomości na skutek uchwalonego planu MPZP.				31.X		31.X	31. Uwagi nieuwzględnione. W wyniku uwzględnienia uwag z poprzedniego wyłożenia w ustaleniach planu wprowadzono w większości przypadków wnioskowane odniesienia. W pozostałym zakresie pozostawia się odwołanie do przepisów odrębnych, w których dotyczy to wielu różnych przepisów.
--	--	--	--	--	------	--	------	---

§ 4. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część A, (pow. ca 146,8 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz piąty wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.02.2026 r. do 16.03.2026 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30.03.2026 r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 14 uwag. Uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. Jedna uwaga została uwzględniona, a pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w całości lub 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.	16.03.26	Wnoszę o zmianę zapisu §21 ust. 4 poprzez obniżenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej z 20% do 15% powierzchni działki budowlanej.	1U, 2U, 3U	1U, 2U, 3U		X		X	Nieuwzględniona. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej ogranicza negatywne oddziaływanie planowanego zagospodarowania na środowisko.
2.	20.03.26 30.03.26	1. Żądanie zmiany parametrów zabudowy oraz linii zabudowy dla terenu 9MN/U (§ 19) Wnoszę o podwyższenie parametrów zabudowy dla terenu 9MN/U poprzez ich zrównanie ze wskaźnikami przyjętymi dla	dz. nr 302/6 o. Gruszczyń	9MN/U-3KDxr		1.X		1.X	1. Nieuwzględniona. Możliwość zabudowy działki i parametry zabudowy zostały dostosowane do wydanej decyzji wz 54/2012, przy czym w ramach uwzględnienia uwagi rozszerzono dodatkowo przeznaczenie terenu o usługi z MN na MN/U; nie przewiduje się dalszego zwiększenia intensywności zabudowy, z uwagi na lokalne

		terenów IMN/U - 8MN/U (§ 18), a docelowo z parametrami terenów przyległych, tj.: - Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,2. - Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 40%. - Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30%. - Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jako bezpośredniej kontynuacji linii wyznaczonej na sąsiedniej działce nr 722. 2. Zarzut naruszenia procedury oraz zasad ogólnych KPA (art. 7, 8 i 9) Zgłaszam zarzut nadużycia władztwa planistycznego oraz naruszenia zasady praworządności i pogłębiania zaufania obywateli do organów państwa. - Niespójność działań Organu: Organ w piśmie z dnia 17.12.2025 r. (WAU.6730.231.2025-8) twierdził, że projekt planu nie obowiązuje, by obecnie używać go jako restrykcyjnego narzędzia blokującego moją aktywność inwestycyjną. Jest to działanie nielojalne i sprzeczne z art. 8 KPA. - Arbitralność planowania: Fakt, iż Gmina z własnej inicjatywy, bez wniosków właścicieli „uprzemysłowiła” działki 722 i 302/7, odmawiając jednocześnie korekty parametrów dla dz. 302/6 (rolnika pokoleniowego), stanowi dowód na arbitralność i stronniczość procesu. - Wadliwość dyskusji publicznej: Milczenie i nieustosunkowanie się, mimo obecności na debacie publicznej 06.03.2026 r, wiceburmistrza Grzegorza Taterki i kierownika Jędrzeja Cezara, wobec powyższych faktów czyni procedurę udziału społeczeństwa fikcyjną, co stanowi istotną wadę prawną całego procesu uchwałodawczego.				2.X		2.X	uwarunkowania występujące na działce i obsługę komunikacyjną, dla której nie przewiduje się docelowo zmiany i rozbudowy z uwagi na ukształtowanie, położenie, uwarunkowania geologiczne i obsługę komunikacyjną działki. Nie wprowadza się zmian w zakresie wyznaczonych linii zabudowy. 2. Nieuwzględniona. Projekt planu jest opracowany zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie pizp, uwzględnia przeprowadzenie konsultacji społecznych z dyskusją publiczną, w ramach której każdy zainteresowany miał możliwość zadawania pytań i zabierania głosu oraz możliwość składania uwag, których rozpatrywanie ma charakter wielowątkowy, uwzględniający szerokie spektrum zagadnień przestrzennych, a także występujące lokalne uwarunkowania. w toku procedury wprowadzane są zmiany do projektu. Decyzje w zakresie ochrony istniejącego stanu zagospodarowania lub jego zmiany podejmowane są po wyważeniu interesów publicznych i prywatnych, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych i środowiskowych. Plan wchodzi w życie po 30 dniach od publikacji uchwały w dzienniku urzędowym województwa.
3.	30.03.26	Wnoszę o dopuszczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna w formie bliźniaczej.	dz nr 305/26 o. Gruszczyń	3MN		X		X	Nieuwzględniona. W projekcie planu utrzymuje się zabudowę wolnostojącą, która jest realizowana w sąsiedztwie działki. W bud. jednorodzinnym można wyodrębnić 2 lokale mieszkalne.
4.	30.03.26	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki 308/5 z ZK na MN. Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z 24 kwietnia 2012 r., działka została wydzielona z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr 308/5 o. Gruszczyń	1ZK		X		X	Nie uwzględniona. Działka 308/5 jest położona na obszarze wskazanym w Studium jako Z – tereny zieleni naturalnej.
5.	30.03.26	Zmiana przekształcenia części działki	dz. nr 324/2	5ZK/WS		X		X	Nieuwzględniona. W decyzji Starosty wskazano jako

		(2000 m2) na teren rekreacyjny zgodnie z decyzją Starosty Poznańskiego z dnia 01.07.2025 r. WŚ.6122.15.2025. XXVIII Załączono wspomnianą decyzję oraz załącznik graficzny	o Gruszczyn					podstawową funkcję terenu zieleni krajobrazową. Zachowanie funkcji ZK/WS nie wyklucza użytkowania rekreacyjnego terenu.
6	30.03.26	Wykreślenie z planu zapisu „zakaz lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń i miejsc postojowych na terenach ZK I WS” - zapis ten kategorycznie narusza prawo do własności działki, możliwością zabezpieczenia jej przed osobami niepożądanymi oraz swobodne korzystanie z nieruchomości jednocześnie znacząco obniża wartość działki co będzie skutkować złożeniem wniosku o odszkodowanie od Gminy z tyt. utraconej wartości działki. Wg tego zapisu nie będę mógł nawet wjechać samochodem na własną działkę.	dz. nr 324/2 o Gruszczyn	5ZK/WS		X	X	Nieuwzględniona. W decyzji Starosty wskazano jako podstawową funkcję terenu zieleni krajobrazową. Zachowanie funkcji ZK/WS nie wyklucza użytkowania rekreacyjnego terenu, lecz bez możliwości lokalizacji zabudowy. Teren położony w zasięgu korytarza ekologicznego w dolinie rz. Cybiny.
7	30.03.26	Wykreślenie z planu planowanej obwodnicy - uzasadnienie: Analizowany projekt planu zagospodarowania przestrzennego znacząco narusza ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. Tereny zieleni naturalnej zostaną zdewastowane i zabetonowane przez obwodnicę a wszelkie zanieczyszczenia spłyną z deszczówką (smar, paliwo, olej, itp.) bezpośrednio do rzeki Cybiny. Zwierzęta chronione mające siedliska w miejscu planowania obwodnicy zostaną w skutek budowy wypędzone a znaczna część z nich - zabita. Roślinność objęta ochroną ścisłą występująca w miejscu posadowienia słupów podporowych pod obwodnicę na terenie ZK/WS, 2DK-Z- całkowicie zostanie zniszczona		KDZ		X	X	Nieuwzględniona. Studium gm. Swarzędz przewiduje lokalizację obwodnicy Swarzędza. Jest to również inwestycja wpisana do Planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego (pzp MOF Poznania)
8	30.03.26	Przesunięcie linii zabudowy działki 313/28 z 25 m od drogi 2KD-Z na 10 m od drogi 2KD-Z tak jak jest zapisane na terenach 2U tego planu.	dz. nr 313/28 o Gruszczyn	2US		X	X	Nieuwzględniona. Planowana droga 2KD-Z ma być obwodnicą Swarzędza o dużym natężeniu ruchu. Zbliżanie zabudowy na terenach niezabudowanych jest niezasadne. (min. odległość dla dr powiatowej i wojewódzkiej to 20 m, a krajowej 25 m.).
9	30.03.26	Objęcie części działki (2000 m2) obszarem rekreacyjnym z możliwością zabudowy całorocznym domem rekreacyjnym oraz budynkiem gospodarczym. Dołączono załącznik graficzny	dz. nr 324/2 o Gruszczyn	5ZK/WS		X	X	Nieuwzględniona. Zachowanie funkcji ZK/WS nie wyklucza użytkowania rekreacyjnego terenu, lecz bez możliwości lokalizacji zabudowy. Teren położony w zasięgu korytarza ekologicznego w dolinie rz. Cybiny.

	izolacyjnej mającego oddzielać tereny o różnym przeznaczeniu uniemożliwia zagospodarowanie działki oraz funkcjonowanie istniejących budynków w przypadku zamiaru wykonania przy nich robót budowlanych. Dla innych terenów P/U nie wyznaczono strefy zieleni izolacyjnej od strony terenów o innej funkcji. Na obszarze opracowania nie zastosowano obszarów zieleni izolacyjnej, którą umieszczono na budynkach, ścianach z otworami okiennymi, drogach dojazdowych czy zjazdach na działkę. Taka lokalizacja zieleni izolacyjnej uniemożliwia prowadzenie jakichkolwiek robót budowlanych, gdyż nie jest do spełnienia wymóg wykonania pasa zieleni izolacyjnej, którego wykonanie wymagane jest treścią planu. Moja uwaga dotyczy usunięcia zapisu nakazującego realizację zieleni izolacyjnej. 3. Wnoszę o doprecyzowanie zapisu definiującego teren P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Wnoszę o wprowadzenie zapisu, który umożliwi łączenie tych funkcji. Profil prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej łączy obie funkcje. W planach miejscowych jest możliwość zastosowania zapisów umożliwiających łączenie funkcji w ramach jednego terenu jak również realizację tych funkcji osobno. W związku z powyższym wnoszę o wpisanie w paragrafie 23 punkt l) a) zastąpienie spójnika lub spójnikiem i. 4. Realizacja szerokiego [5m] pasa zieleni izolacyjnej na styku terenów przemysł/usługi z terenem mieszkaniowym/usługowym nie jest praktyką powszechnie stosowaną w polityce przestrzennej Gminy Swarzędz. Po analizie załącznika do projektu planu, a także innych opracowań związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, że oddzielenie terenów o różnej funkcji nie jest praktycznie stosowane lub stosowane wybiórczo. Tereny U od terenów MN nie są praktycznie izolowane od siebie. Nie jest też ustalone, czy pas zieleni umieszczany jest na działce o większym oddziaływaniu, czy na terenie, który ma zostać chroniony. Moja uwaga dotyczy wprowadzenia zapisu określającego zbiór	teren całego planu			3.X		3.X	zostanie usunięta z terenów, gdzie są istniejące budynki oraz na działce 195/3 w związku ze zlokalizowanym w tym rejonie zjazdem i wjazdem na działkę. W pozostałym przypadku istniejącej zabudowy w uchwale zawarto wyłączenie terenów zabudowane i utwardzone, zatem realizacja zieleni izolacyjnej będzie obowiązkiem w przypadku rozbiórki istniejących budynków.
					4.X		4.X	3.Nieuwzględniona. W znaczeniu słowa „lub” mieści się znaczenie słowa „i” oraz „albo”, często jest to zapisywane również w formie „i/lub”. Zatem obecne ustalenia pozwalają na łączne lub rozłączne lokalizowanie funkcji przemysłowej i usługowej.
								4. Nieuwzględniona. Lokalizacja pasów zieleni (lub innych buforów) oddzielających różne, w szczególności potencjalnie konfliktowe lub uciążliwe funkcje terenów jest powszechnie stosowanym rozwiązaniem. W zakresie ustalania zieleni izolacyjnej brak ogólnych wytycznych, które określałyby szczegółowo zasady rozmieszczenia. W związku z tym dobór rozwiązań ma charakter indywidualny, dostosowany do sytuacji występującej w danej lokalizacji.

		standardów lub odnośnik do standardów, z których Gmina Swarzędz korzysta podczas ustalanie stref zieleni izolacyjnej. 5. Proszę o dopuszczenie na terenie 3P/U możliwości realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, garażami, parkingami i zespołami parkingów, zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem i zasadami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Sytuacja prawna właściciela terenu oznaczonego jako 3P/U jest taka sama jak terenu 2P/U i 1P/U. Nie można faworyzować żadnego z przedsiębiorców, w sytuacji, gdy wszyscy działają w granicach prawa i na podstawie ważnych i obowiązujących decyzji i pozwoleń. Dodatkowo wyjaśniam, iż to odpowiednie przepisy regulują możliwość posadowienia na działce budynku, który może znacząco oddziaływać na środowisko a zapisy planu MPZP nie mogą tego zabraniać. 6. Wnoszę o wprowadzenie zapisu mówiącego o możliwości sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy. Istniejące zagospodarowanie terenu oraz lokalizacja budynków przemawia za uregulowaniem tej kwestii w treści uchwały. Konieczność wprowadzenia zapisu o wnioskowanej treści wynika z treści Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zaznaczam, że w poprzednim projekcie uchwały taka możliwość po uwzględnieniu moich wniosków przedstawiających stan faktyczny mojej nieruchomości była dopuszczona. Wobec powyższego niezrozumiałe jest usunięcie wnioskowanego zapisu. Nadmieniam, co jest kluczowe, że na skutek moich uwag do poprzednich wyłożeń niniejszego planu Burmistrz uwzględnił mój wniosek i była możliwość budowy i rozbudowy istniejących budynków na granicy z sąsiednimi działkami. Odczytuję, że w wyniku niedopatrzenia punkt ten został nieprzepisany do obecnej treści projektu planu. W obecnym stanie rzeczy dochodzi do kompletnego absurdu, w którym mój				5.X		5.X	5. Nieuwzględniony. W przedmiotowej lokalizacji i w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie przewiduje się rozszerzenia działalności przemysłowo-usługowej do poziomu kwalifikowanego jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze osiedla zwartej zabudowy mieszkaniowej nie jest również zasadne lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
						6.X		6.X	6. Nieuwzględniona. Nie przewiduje się nadmiernego zbliżenia zabudowy przemysłowo-usługowej do granic sąsiedniej działki, ani rezygnacji z pasów zieleni izolacyjnej. Możliwość zbliżenia dotyczyła innego przeznaczenia budynków.

		bezpośredni sąsiad może budować budynek usługowy bezpośrednio na granicy działki, a ja takiej możliwości miałbym być pozbawiony. Wnoszę zatem o umożliwienie mi budowy przy granicy i dopisanie mojego terenu 3 P/U do paragrafu 4 punktu 6) uchwały dopuszczającego budowę w granicy działki. 7. Wnoszę o wprowadzenie zapisu umożliwiającego rozbudowę budynku na działce nr 195/4 bezpośrednio na granicy. Istniejący budynek zlokalizowany jest na granicy działki budowlanej. Doprowadzenie budynku do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, sanitarnych oraz BHP i p. poż. wymaga wykonania przy nim robót budowlanych. Układ konstrukcyjny budynku wymaga, aby rozbudowa znajdowała się w granicy działki budowlanej. Ze względu na zamiar rewitalizacji starego budynku, który stanowi jeden z pierwszych budynków w Gruszczyńie konieczne jest wprowadzenie zapisów umożliwiających jego rozbudowę na granicy działki budowlanej stycznie do drogi 1 KD-D. 8. Wnoszę w przypadku terenu 3 P/U o usunięcie zapisu o zakazie wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych, skalniaków ogrodowych i nasypów ziemnych. Różnica poziomu terenu działki nr 195/2 w stosunku do działek 195/3, 195/4 wynosi ok 3 m. Zagospodarowanie tego terenu w całości będzie wymagało wprowadzenia zmian w ukształtowaniu terenu polegającego na skomunikowaniu tych wszystkich działek odpowiednimi zjazdami, które będą zmieniany poziom o ok. 3 m, w związku z tym przy zapisie mówiącym o zmianie poziomu tylko o 1 m będzie to niemożliwe. Oczywistym jest, że w wyniku przeprowadzonych robót nie mogą ulec zmianie naturalne stosunki wodne, a wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane w całości w granicach nieruchomości. 9. Wnoszę o wprowadzenie zapisu dopuszczającego realizację kondygnacji podziemnej oraz zmianę wskaźników zabudowy takich jak wysokość oraz maksymalna intensywność zabudowy. W				7.X		7.X	7. Nieuwzględniona. Zasady rozbudowy budynku przy ul. Zielińskiej (przed linią zabudowy) określa §4 pkt 3 uchwały. W przypadku trudności technicznych należy rozważyć rozbiórkę i lokalizację nowego budynku zgodnie z zapisami planu.
			8.X	8.X		8.X	8.X	8. Częściowo uwzględniony. Założeniem planu jest ochrona naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem jego przekształcenia w zakresie, który nie będzie wprowadzał istotnych zmian, tj. max 1 m. Wyłącznie dla terenu 3P/U dopuszczono wprowadzanie zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu o wysokości do 1,5 m, Planowane zagospodarowanie należy dostosować do naturalnego ukształtowania terenu.	
				9.X		9.X	9.X	9. Nieuwzględniona. W zakresie dopuszczenia kondygnacji podziemnej uwaga jest bezzasadna, z uwagi na treść §23 pkt 1 lit. e uchwały. Nie przewiduje się zwiększenia wysokości zabudowy powyżej 11 m. Wskazana w uchwale wysokość jest wystarczająca dla realizacji zabudowy 2-kondygnacyjnej.	

		celu optymalizacji inwestycji z uwagi na ukształtowanie terenu wymagana jest realizacja kondygnacji podziemnych. Projekt uchwały nie określa możliwości realizacji kondygnacji podziemnej. Brak takiego zapisu uniemożliwi realizację budynku na nieruchomości o znaczącym pochyleniu. Realizacja kondygnacji podziemnej jako części technicznej i garażowej w budynku poprawia jego funkcjonalność i użyteczność. Wprowadzenie zapisu umożliwiającego powyższe nie ma wpływu na ład przestrzenny, więc nie ma racjonalnych podstaw do nie uwzględnienia mojego wniosku. 10. Wnoszę o doprecyzowanie zapisu dotyczącego możliwości termomodernizacji. Konieczne jest wprowadzenie zapisu, że w związku z termomodernizacją istniejących obiektów dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, zmianę odległości pomiędzy budynkami, zmianę odległości od granicy działki oraz wysunięcie przez ustaloną linię zabudowy. Brak zapisu w zaproponowanym kształcie uniemożliwi realizację termomodernizacji, a co za tym idzie uniemożliwi dostosowania budynków do współczesnych norm, co powoduje, że stare budynki nie będą mogły być remontowane. Brak precyzyjnego zapisu spowoduje trudności przy uzyskaniu zatwierdzenia planu realizacji robót budowlanych przez organy administracji architektoniczno- budowlanej. 11. Wnoszę o wprowadzenie w treści uchwały zapisu mówiącego, że w przypadku nieruchomości, które w momencie wejścia w życie niniejszego planu nie spełniają wymogów w zakresie minimalnej powierzchni działki, zapisu dotyczącego powierzchni nie stosuje się. Teren opracowania pokryty jest istniejącą siatką podziałów geodezyjnych i część z nich nie spełnia wymagań dotyczących powierzchni działki. Nadmieniam, iż zapis ten jest powszechnie stosowany w innych uchwalanych planach w Gminie Swarzędz. 12. Wnoszę o wprowadzenie zapisu, że dla terenu 3P/U dopuszcza się możliwość realizacji mieszkania służbowego w budynku usługowym, o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni całkowitej budynku. Zapis ten zastosowano dla				10.X		10.X	10. Nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmian zapisów §4 pkt 3 uchwały. Realizacja termomodernizacji może być prowadzona również wewnątrz budynków.
						11.X		11.X	11. Nieuwzględniona. Uwaga niezasadna - projekt planu reguluje powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, a w §4 pkt 5 uchwały zawiera zapis „dopuszczenie zabudowy mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu niż określone w przepisach szczegółowych w Rozdziale 2”.
						12.X		12.X	12. Nieuwzględniona. W związku z dopuszczeniem przeznaczenia przemysłowo-usługowego nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowych lokali mieszkalnych na terenie 3P/U, przy czym obecne lokale / budynki mieszkalne można zachować do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

		terenów określonych w §21 projektu uchwały. W związku z tym, jako że na moim terenie jest też możliwość budowy budynków usługowych chciałby mieć taką możliwość. 13. W toku analizy całości dokumentacji, a także po analizie rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza wnoszę o udostępnienie uzasadnienia dla rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu uchwały. Organ nie uzasadnił w żaden sposób uwag uwzględnionych, ale również pominął wyjaśnienie powodu odrzucenia uwag nieuwzględnionych. Zainteresowana strona nie ma możliwości poznania sposobu działania organu, jego sposobu planowania oraz kształtu prezentowanej przez organ gminy polityki przestrzennej. Rozstrzygnięcie Burmistrza winno opierać się na ustalonych standardach i przyjętych wskaźnikach, które to mają na celu dążenie do zachowania ładu przestrzennego oraz stworzenia spójnej, harmonijnej całości. Proszę o uzupełnienie dokumentacji planistycznej o dokumenty, na których Burmistrz opiera swoje decyzję podczas rozstrzygania uwag złożonych do aktu planistycznego oraz należyte uzasadnienie przyjętego stanowiska. 14. Prowadzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz polityka przestrzenna, której wyrazem są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie spełnia wymogów stawianych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku prowadzonej procedury w niewystarczająco przejrzysty sposób określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; co może mieć realny wpływ na równe traktowanie mieszkańców i przedsiębiorców. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego tworzony dla częściowo zagospodarowanego terenu nie może ograniczać i odbierać nadanych praw i obowiązków, oraz nie może stawiać w uprzywilejowanej pozycji niektórych podmiotów czy mieszkańców. Wnoszę o uzupełnienie dokumentacji oraz umożliwienie zapoznania się z analizami i obliczeniami, które stanowią podstawę rozstrzygnięcia wniosków. Proszę o wskazanie miejsca, gdzie znajduje się uzasadnienie przyjętych rozstrzygnięć.				13.X		13.X	13. Nieuwzględniony. w trakcie procedury tworzone są tabele z rozstrzygnięciem Burmistrza zgłoszonych uwag do projektu planu. Uwzględnienie uwagi oznacza, że organ nie znalazł przeciwwskazań dla pozytywnego rozpatrzenia uwagi a wprowadzone zmiany są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Ostateczny dokument zawierający listę nieuwzględnionych uwag będzie stanowił zał. do uchwały i podlegał rozstrzygnięciu Rady Miejskiej.
						14.X		14.X	14. Nieuwzględniony. W uwadze nie sformułowano uwag lub zastrzeżeń do projektu planu - rysunku, uchwały lub prognozy oddziaływania na środowisko. Procedura planu jest prowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uwzględnia przeprowadzenie konsultacji społecznych z dyskusją publiczną, w ramach której każdy zainteresowany ma możliwość zadawania pytań i zabierania głosu oraz możliwość składania uwag, których rozpatrywanie ma charakter wielowątkowy, uwzględniający szerokie spektrum zagadnień przestrzennych, a także występujące lokalne uwarunkowania. W toku procedury wprowadzane są zmiany do projektu. Decyzje w zakresie ochrony istniejącego stanu zagospodarowania lub jego zmiany podejmowane są po wyważeniu interesów publicznych i prywatnych, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych i środowiskowych. Dokumentacja planistyczna gromadzona jest w Urzędzie Miasta i Gminy Swarzędz.

		15. Dla terenu 3P/U wnoszę o jednocześnie dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW. Wnoszę o ustalenie parametrów zgodnych z terenem MW leżącym w granicy opracowania planu. W granicach opracowania planu znajduje się zabudowa wielorodzinna. W praktyce planistycznej, w tym w praktyce Gminy Swarzędz powszechnie stosowane jest łączenie różnych przeznaczeń w ramach jednego terenu. Dopuszczenie wnioskowanego przeznaczenia pozwoli na zabezpieczenie istniejącej funkcji produkcyjnej, a w przyszłości nie ograniczy racjonalnego zagospodarowania terenu które będzie odpowiadać na potrzeby właściciela. Przypominam, że dla terenu obejmującego działki 195/3 i 195/4 Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz w drodze decyzji o warunkach zabudowy określił zasady realizacji budynku produkcyjno -handlowo-usługowo-mieszkalnego. 16. Wnoszę o możliwość zapoznania się z całością dokumentacji związanej z opracowywanym planem. Pomimo wielokrotnych wniosków i próśb o umożliwienie mi przeglądania dokumentacji planistycznej w szczególności zapoznania się z treścią wniosków, uwag, opinii i uzgodnień Burmistrz nie udostępnił mi wglądu w akta. Bez znajomości treści uwag nie mogę odnieść się do wszystkich przeznaczeń i dopuszczonych funkcji. Nie mam wiedzy, czy brak możliwości przeznaczenia mojego teren na wnioskowaną przeze mnie funkcję wynika z treści wniosków / uwag/ opinii / uzgodnień. Burmistrz zasłania się zawsze polityką przestrzenną, a czasami zapisami Studium. Z tym, że zapisy Studium są traktowane bardzo wyrywkowo i zależą od sytuacji a raczej od właściciela terenu. Takie działanie Organu pozbawiło mnie możliwości aktywnego uczestniczenia w procedurze uchwalenia planu, do czego jako obywatel, a tym bardziej mieszkaniec gminy Swarzędz mam prawo. Co więcej, zwracam uwagę - na co często powołuje się Organ - że dokumentacja dotycząca planu dostępna na stronie Urzędu jest informacją okrojona i niedająca pełnego stanu wiedzy o sprawie. Wobec powyższego wnoszę o ponowne wywołanie planu, gdyż w tej sytuacji pozbawiony zostałem możliwości			15.X		15.X	15. Nieuwzględniony. W związku z dopuszczeniem przeznaczenia przemysłowo-usługowego nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3P/U. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Zielińskiej 5 jest zachowana jako odrębny teren o przeznaczeniu MW – i zgodnie z wcześniejszymi rozstrzygnięciami uwag nie przewiduje się jej rozbudowy, ani mpzp lokalizowania nowej zabudowy wielorodzinnej w granicach opracowania.
					16.X		16.X	16. Nieuwzględniony. W uwadze nie sformułowano uwag lub zastrzeżeń do projektu planu - rysunku, uchwały lub prognozy oddziaływania na środowisko. Treści ogłoszeń, projekt planu wraz z prognozą OS, zanonimizowane wykazy uwag są dostępne na stronie bip urzędu. Kwestie dostępu do dokumentacji planistycznej regulują przepisy o dostępie do informacji publicznej oraz inne przepisy, w tym związane z RODO.

		pełnego uczestniczenia w procesie planistycznym a tym samym nie mogłem odnieść się do wyłożonego aktualnie plami. 17. Posiadam wiedzę, iż przepisy dotyczące uchwalania planu nie określają wieku mapy do sporządzania planu. jednak warunkiem jej użycia jest jej aktualność, a tego warunku użyta mapa nie spełnia. Dla przykładu na mapie nie ma działek 195/3 oraz 195/4. Powstaje pytanie jak osoby uchwalające plan oraz projektant mogą podjąć racjonalne decyzje, jeżeli chodzi np. o szerokość frontu działki, która może zostać wydzielona z danego terenu oraz o przeznaczenie gospodarcze budynku itp. Według mojej oceny mapa, która dołączona jest do projektu planu przedstawia stan faktyczny sprzed co najmniej 8 lat. Nieaktualne jest chociażby przeznaczenie niektórych budynków. Wobec tego proszę o ponowne wyłożenie planu i wykonanie rysunku do przedmiotowego planu na aktualnej mapie. 18. Wnoszę o ustalenie na terenie działki nr ewid. 195/3 w Gruszczynie nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicy z działką nr ewid. 66 stanowiącą pas drogowy ul. Zielińskiej, ponieważ w tym miejscu posadowiony jest budynek. Parametry, które zostały ustalone w decyzji o warunkach zabudowy znacznie odbiegają od parametrów ustalonych w proponowanym planie. Praktycznie według ustaleń MPZP budynek, który jest posadowiony na granicy nie będzie mógł przejść gruntownego remontu, na które niezbędne będzie pozwolenie na budowę. Ustalenie linii zabudowy w zaproponowanej formie powoduje, że nie ma możliwości realizacji żadnej inwestycji związanej z istniejącym budynkiem, który jest posadowiony w granicy z działką drogową. Dotychczasowe ustalenia powodują konieczność rozebrania budynku i jego realizację od nowa. Wielkość działki geodezyjnej, na której znajduje się budynek przy ustalonej linii zabudowy powoduje ingerencję w granice sąsiednich nieruchomości. W tym układzie nie ma możliwości rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i remontu oraz zmiany funkcji. W znaczący sposób narusza to moje prawo własności i możliwość zagospodarowania nieruchomości zgodnie z dopuszczonym				17.X		17.X	17. Nieuwzględniony. Prace planistyczne kontynuuje się na dotychczasowej mapie, z wykorzystaniem podglądu publicznie dostępnych informacji o zmianach w ewidencji.
						18.X		18.X	18. Nieuwzględniony. Nie przewiduje się zbliżenia linii zabudowy do drogi. Istniejący budynek można zachować lub rozbudować w głąb działki z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy. Ustalenia planu określają zasady lokalizacji nowej zabudowy.

		przeznaczeniem i formą. Podkreślenia wymaga fakt, iż Burmistrz ustalił warunki zabudowy dla budynku znajdującego się w granicy działki drogowej na terenie działki nr ewid. 195/3 w Gruszczynie. Nie można odbierać uprawnień potwierdzonych wydanymi przez organ prawomocnymi decyzjami. Rolą Burmistrza jest dbałość o to, żeby właściciel nieruchomości nie ponosił strat związanych z podejmowaniem aktów prawa, a wydawane decyzje wzajemnie się nie wykluczały. 19. W przypadku nieuwzględnienia mojego wniosku dotyczącego niewyznaczenia na terenie planu budownictwa wielorodzinnego i nieprzyjęcia mojej argumentacji wnioskuję o wyznaczenie na moim terenie działek 191/3 i 191/4 także terenów pod budownictwo wielorodzinne, a moich powyższych wniosków dotyczących zagospodarowania moich ww. działek proszę nie rozpatrywać. Przedmiotowa uwaga wynika z zasady równego traktowania obywateli znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej. Nie może być tak, że interes pewnych podmiotów jest stawiany ponad interes innych. Dotyczy to nie tylko tej części planu miejscowego opracowywanego dla Gruszczyna, ale winien dotyczyć całego obszaru sołectwa Gruszczyn. Nie zgadam się i stanowczo wyrażam sprzeciw na nierówne traktowanie. Takie praktyki budzą uzasadnione wątpliwości do bezstronności oraz obiektywizmu organu odpowiedzialnego za sporządzenie projektu planu miejscowego. 20. Wnoszę o doprecyzowanie zapisów planu w zakresie wskazania, w przypadku odesłań do innych przepisów, o jakie konkretnie przepisy chodzi, a nie jak dotychczas opieranie się na zbyt ogólnikowym i niespełniającym wymogów formalnych stwierdzeniach: „przepisy odrębne”. W odniesieniu do tego punktu stwierdzam, że projekt planu nadal zawiera niedookreślenia polegające na stwierdzeniach, że należy odnieść się do „przepisów odrębnych” nie wskazując konkretnie tych przepisów. Taka uwaga została złożona oraz uwzględniona przez Burmistrza, jednak nie w całej uchwale została ona skorygowana. Wobec powyższego wnoszę o korektę treści planu zgodnej z przyjętym rozstrzygnięciem.				19.X		19.X	19. Nieuwzględniony. Utrzymuje się przeznaczenie terenu – 3P/U. Podtrzymuje się rozstrzygnięcie Burmistrza z III wyłożenia w zakresie uwzględnienia uwag P. Grzegorza G. Planowanie przestrzenne nie polega na równym przeznaczeniu wszystkich terenów w planie, lecz na właściwym rozmieszczeniu terenów o różnym przeznaczeniu w sposób uwzględniający ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, w tym zaspokojenie potrzeb gminy i jej mieszkańców przy uwzględnieniu szeregu uwarunkowań i zasad wymienionych w ustawie pizp.
						20.X		20.X	20. Nieuwzględniony. W uchwale zawarto odniesienia do konkretnych przepisów poza zapisami, które odwołują się przepisów wielu ustaw i rozporządzeń (§9) lub wynikają z projektu uchwały reklamowej (§7).

		21. Ponawiam uwagę dotyczącą tego, że w związku z faktem, iż obecnie uchwalany plan to część planu ok.630 ha, która uchwalana jest oddzielnie w częściach, ale tworząca całość. Wnoszę, aby dopasować zapisy dotyczące sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do innych części tego samego planu zarówno tych uchwalonych jak i w trakcie uchwalania. Nie uwzględniono tej uwagi podając za przyczynę, iż zapisu planu stworzono w oparciu o projekt uchwały reklamowej dla Gminy Swarzędz. Powstaje zatem pytanie, dlaczego w innych częściach planu zapisy dotyczące reklam są niespójne i dużo mniej restrykcyjne niż w innych planach. 22. Na wnioskowanych przeze mnie nieruchomościach, zarówno tych, których jestem właścicielem, jak i tych które z nimi graniczą, występują tam znaczne różnice poziomów (znacznie przekraczające 1 m), wobec powyższego proszę o wykluczenie tych nieruchomości z par. 5 ust 7 lub zastosowanie wpisu uwzględniającego fakt opisany powyżej. 23. Wnoszę o wykluczenie moich nieruchomości i niewyznaczanie frontu działki na parametr 20m, ponieważ moja nieruchomość jest wąska i długa i przy spełnieniu powyższego warunku niemożliwy będzie jej podział. Moja uwaga dotyczy par. 10 ust 2 pkt c). 24. Przy zachowaniu obecnych ustaleń planu dotyczących mojej nieruchomości istnieje bardzo duże prawdopodobieństwo, że obie moje działki tj. 191/3 i 191/4 utracą bardzo dużo na wartości. W związku z powyższym proszę o poddanie tego wnikliwej analizie i fachowej ocenie przez specjalistę i uwzględnienie tego w prognozach skutków finansowych związanych z uchwaleniem planu. Wnoszę także o możliwość zapoznania się z powyższym dokumentem. Chodzi mi o to, aby poinformować radnych przed głosowaniem, iż jest wysoce prawdopodobne, że Gmina zmuszona będzie wypłacić odszkodowanie i w jakiej wysokości. Zgodnie z art. 36 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub			21.X		21.X	21. Nieuwzględniony. Ujednolicenie zapisów w zakresie reklam nastąpi przy uchwaleniu uchwały reklamowej.
			22.X	22.X		22.X	22. Częściowo uwzględniony. Częściowo uwzględniony. Założeniem planu jest ochrona naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem jego przekształcenia w zakresie, który nie będzie wprowadzał istotnych zmian, tj. max 1 m. Wyłącznie dla terenu 3P/U dopuszczono wprowadzanie zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu o wysokości do 1,5 m, Planowane zagospodarowanie należy dostosować do naturalnego ukształtowania terenu.	
				23.X		23.X	23.Nieuwzględniona. Ustalenia w zakresie min. szerokości frontu dotyczą wyłącznie procedury scalania i podziału, a nie zwykłego podziału nieruchomości.	
				24.X		24.X	24. Nieuwzględniona. Opracowanie planu nie powoduje braku możliwości użytkowania nieruchomości lub jej części. W uwadze nie wskazano co jest, zdaniem autora, przyczyną obniżenia wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy pzip obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę przy uwzględnieniu przeznaczenia obowiązującego po uchwaleniu planu a jego wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu lub faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.	

		jakąkolwiek zabudowę. Uzupełnienie treści planu o odpowiednie wyjaśnienia lub o wskazanie podstawy prawnej tego zapisu pozwoli na ocenę mocnych i słabych stron przy wyborze lokalizacji pod przyszłą inwestycję. Plan miejscowy powinien określać przeznaczenie i możliwość zagospodarowania oraz wskazywać istniejące ograniczenia. W zaproponowanym kształcie treść planu jest niezrozumiała. 27. Wnoszę o możliwość realizacji parkingu na froncie działki nr ewid. 195/4 z możliwością obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z pasa drogowego ul. Zielińskiej. Takie rozwiązanie Gmina Swarzędz zastosowała podczas budowy ul. Mechowskiej na nieruchomości nr ewid. 65/5 na przeciwko nieruchomości narożnikowej przy ul. Katarzyńskiej 67 oraz Mechowskiej 14a i Mechowskiej 14. Realizacja powyższego stanowiła część inwestycji gminnej dotyczącej układu komunikacyjnego sołectwa Gruszczyn. Rozwiązanie to jest niezwykle udane i chciałbym mieć również możliwość takiej realizacji. 28. Niezależnie od wszystkich rozstrzygnięć proszę o usunięcie funkcji 9MN/U z terenów działki nr 307/7 w Gruszczynie określonych w Studium jako Z - tereny zieleni oraz WS -tereny wód stojących. Niedopuszczalne jest nierówne traktowanie podmiotów! Na moich terenach o powierzchni ok 9000m/2 przeznaczonych w Studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej Gmina Swarzędz w innej części planu dla Gruszczyna ustaliła przeznaczenie na zielen, a na terenach, które są terenami zielonymi i tak określone są w Studium dopuszcza praktycznie budowę dalszej części kilku hektarowej fabryki. To kolejny przykład preforowania jednych przedsiębiorców, przy jednoczesnym ograniczaniu przyznawaniu praw innym. Takimi działaniami Gmina Swarzędz spowodowała znaczący spadek wartości mojej nieruchomości. 29. Wnoszę o wprowadzenie jednoznacznego zapisu określającego zasady przyjazdu, przejścia na terenach dróg oznaczonych jako drogi wewnętrzne KDW, których właścicielem nie będzie Gmina Swarzędz. Proszę o zapis kto i na jakich zasadach będzie mógł korzystać z				27.X 28.X 29.X	przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Ocena stanu wód podziemnych obejmuje ocenę stanu ilościowego wód podziemnych lub stanu chemicznego tych wód, dokonywane w ramach oceny stanu jednolitych części tych wód. Zasady ochrony wód, do których odwołuje się plan miejscowy określone zostały w szczególności w rozdz. 2 prawa wodnego. W planie nie ustalono szczególnych zasad ochrony, innych niż te które zostały ustalone w Prawie wodnym. Zasady techniki prawodawczej wykluczają przepisywanie lub powielanie ustaleń innych ustaw w aktach prawnych. 27. Nieuwzględniony. Lokalizacja stanowisk postojowych na terenie drogi publicznej nie stanowi oddzielnego ustalenia planu. Zapisy uchwały dopuszczają lokalizację stanowisk postojowych na drogach KD-D, przy czym faktyczna możliwość ich realizacji zależy od lokalnych uwarunkowań (np. szerokości pasa drogowego, jego wyposażenia, odległości od zjazdów i skrzyżowań i in.). Urządzenie pasa drogowego leży w kompetencji zarządcy drogi. 28. Nieuwzględniona. Ustalenia studium mają charakter kierunkowy i wymagają uszczegółowienia w opracowywanym mpzp. Na obszarze planu brak działki o nr 307/7, teren 9MN/U zlokalizowany jest na działce nr 302/6. 29. Nieuwzględniona. W planie miejscowym określa się przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania i zabudowy. Określenie zasad udostępniania drogi wykracza poza zakres ustaleń mpzp przewidzianych w ustawie.
--	--	---	--	--	--	-------------------------------------	--

		tego typu dróg, skoro są wyznaczane i prowadzą m/innymi do terenów zielonych z których chciałbym korzystać. Jestem tym szczególnie zainteresowany. 30. Odnosząc się do par. 3 pkt 8 proszę o doprecyzowanie czy chodzi w tym punkcie o Rodzinne Ogródki Działkowe czy o inne, ponieważ dalsze zapisy projektu planu nie są jednoznaczne i mówią o ogródkach działkowych. A w par. 26 odnoszą się do rodzinnych ogródków działkowych. W zaproponowanej formie zapis jest niejasny. Nie wiadomo jakie przepisy prawa mają obowiązywać na tym terenie. 31. Wnoszę o wprowadzenie jednoznacznego zapisu umożliwiającego termomodernizację. W obecnym kształcie termomodernizacja oraz przebudowa wymaga zmiany innych cech charakterystycznych budynków takich jak powierzchnia zabudowy. Powyższe jest sprzeczne z par. 4 pkt 3 lit a). W moim przypadku przy obecnych zapisach planu na działce 19113 oraz 191/4 będzie to niemożliwe. 32. Wnoszę o doprecyzowanie par 7 pkt 5 lit a) o jakie place chodzi. Po rozstrzygnięciu uwag informowano, że chodzi o plac Gruszczyński. Treść projektu planu tego jednak nie precyzuje. 33. Wnoszę o doprecyzowanie treści par 7 kt 5 lit b), że chodzi tylko od strony drogi publicznej. 34. Wnoszę o zmianę par 13 pkt 4.2. poprzez dopuszczenie również możliwości zaopatrzenia w wodę ze zbiorników. na przykład na cele pożarowe. a nie wyłącznie z sieci wodociągowej. Zapis ten także uniemożliwi mi korzystanie ze studni, którą posiadam na swojej nieruchomości. 35. Proszę o ustalenie dla moich działki parametrów budowlanych takich jak terenów 1 P/U i 2P/U, co wiąże się z możliwością zmiany wysokości budynków do 12 m - 3 kondygnacjami nadziemnymi i maksymalną intensywnością zabudowy 1.5. 36. Wnoszę o uzupełnienie treści planu o zapisy ustalające wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy dla budynków istniejących na Rodzinnych Ogródkach Działkowych oraz budynków możliwych do realizacji w przystojności. Brak takich parametrów				30.X 31.X 32.X 33.X 34.X 35.X 36.X	30.X 31.X 32.X 33.X 34.X 35.X 36.X	30. Nieuwzględniona. Oznaczenie przeznaczenia terenu wynika z zasad przewidzianych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zał. 1 poz. 5.4). Niezależnie od formy organizacyjnej ogrodu (ROD czy inny) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczono w §28 uchwały, których parametry altan i bud. gosp. oraz pow. działek zostały przyjęte zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. 31. Nieuwzględniona. Z definicji „przebudowy” zg z PB wynika, że stanowi ona „wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji”. Zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. c nie wymaga zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę przebudowa polegająca dociepleniu budynków no wysokości nieprzekraczającej 12 m. Ponadto w przepisach art. 36a ust. 5 PB wskazano zakres istotnego odstąpienia od projektu budowlanego, z którego wynika, że nie stanowi istotnego odstąpienia zwiększenie powierzchni zabudowy do 5% i długości, wysokości lub szerokości ob. bud. do 2%. Możliwe jest też docieplenie budynku od wewnątrz. Realizacja inwestycji musi się mieścić w granicach działki budowlanej. 32. Nieuwzględniony. Sformułowanie ulice i place odnosi się do przestrzeni publicznych; nie wymaga doprecyzowania. 33. Nieuwzględniony. Pozostawia się zapisy planu zgodnie z projektem uchwały reklamowej. 34. Nieuwzględniony. Dla nowej zabudowy w obszarze zwodociągowanym nie przewiduje się zaopatrzenia dla celów socjalno-bytowych z indywidualnych studni. 35. Nieuwzględniony. Zachowuje się dotychczasowe ustalenia, które są spójne z przeważającą zabudową dwukondygnacyjną w sąsiedztwie. 36. Nieuwzględniony. Ustawa o ROD nie precyzuje gabarytów zabudowy dla świetlicy, a z uwagi nie wynikają szczegółowe propozycje, co do proponowanych zmian ustaleń planu.
--	--	--	--	--	--	---	---	---

		może powodować chaos i niekontrolowaną zabudowę na terenach ogródków działkowych. Zaproponowana powierzchnia świetlicy jest niezgodna z zasadami rodzinnych ogródków działkowych. 37. Na terenie ZD posadowionych jest kilka ok. 80-100m/2 budynków mieszkalnych z nadanymi urzędowo numerami ewidencyjnymi nieruchomości. Odczytałem powyższe w Geomapie. Natomiast zapisy projektu MPZP powyższego nie uwzględniają. Nieokreślone w projekcie MPZP są parametry tych budynków zgodnie z zasadami planowania przestrzennego. Wnoszę o doprecyzowanie powyższego w planie. 38. Wnoszę o doprecyzowanie par 7 pkt 6 o jakie przepisy odrębne chodzi				37.X		37.X	37. Nieuwzględniony. W planie nie przewiduje się możliwości legalizacji istniejących budynków niezgodnych z przeznaczeniem terenu i zasadami zabudowy na terenach ogrodów działkowych.
						38.X		38.X	38. Nieuwzględniony. W uchwale zawarto odniesienia do konkretnych przepisów poza zapisami, które odwołują się przepisów wielu ustaw i rozporządzeń (§9) lub wynikają z projektu uchwały reklamowej (§7).
13	31.03.26	Wnoszę o zmianę ustalenia §17 pkt 3 intensywność zabudowy. Jako wskaźnik maksymalny z wartości 0.6 do wartości 0,9. Wnoszę o zmianę ustalenia §17 pkt 2 powierzchnię zabudowy działki z wartości 25% do 30%.	dz. nr 349/6-19, 350/1-9, 350/11-19 o. Gruszczyń	6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN n		X		X	Nieuwzględniony. Przyjęte w projekcie panu wskaźniki zabudowy są wystarczające dla realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dz. bud. o pow. od 1200 m² lub od 1500 m².

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część A (pow. ca.146,5 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 2026 r. poz. 538), 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 zm.), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej będzie 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 XXX/324/2026
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 28 kwietnia 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(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 Gruszczyń w rejonie Doliny Cybiny, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Obecnie nowa zabudowa powstaje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i nieliczne obowiązujące plany miejscowe. 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. Prace planistyczne kontynuowano dla wschodniej części wsi Gruszczyń o powierzchni ca 158 ha. W roku 2024 podjęto decyzję o podziale wydzielonej części planu obręb Gruszczyń na kolejne dwie części: A i B dla których będą prowadzone odrębne procedury planistyczne.

Obszar planu jest położony w części wsi Gruszczyń w rejonie ulic: Zielińskiej, Leśnej, Katarzyńskiej, Swarzędzkiej, Grobla, Na Stoku i Torfowej.

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 mieszkaniowej wielorodzinnej, MW;
- 4) teren zabudowy usługowej, U;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, P/U;
- 6) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw, PG;
- 7) tereny sportu i rekreacji, US;
- 8) teren ogrodów działkowych, ZD;
- 9) tereny zieleni krajobrazowej, ZK;
- 10) teren zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, ZK/WS;
- 11) tereny lasów, ZL;
- 12) tereny dróg publicznych, KD-Z, KD-L KD-D;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszo- rowerowych, KDxr;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, KDW;
- 15) tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, KDWxr;
- 16) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, W;
- 17) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, E;

18) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, K;

19) tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacji, T.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny ogrodów działkowych, tereny potencjalnego wydobywania kruszywa, obszary wód, lasy i zieleń naturalną. W zakresie komunikacji wskazano istniejącą drogę powiatową (ul. Swarzędzka klasy G oraz planowana obwodnica Swarzędza klasy G oraz ul. Katarzyńska jako drogę klasy Z). W zakresie infrastruktury technicznej w studium wskazano istniejącą linię elektroenergetyczną 110 kV, gazociąg wysokiego ciśnienia oraz ujęcia wody. Ustalenia studium mają charakter ogólny i wskazują kierunek zagospodarowania przestrzennego, który jest uszczegółowiony w zapisach planu miejscowego. Zasięgi obszarów zabudowy w studium przeniesiono do zapisów planu oraz nadano im konkretne przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania. W poszczególnych sytuacjach uwzględniano stan istniejący oraz wprowadzono korekty zasięgów zgodnie z dopuszczeniami przewidzianymi w studium.

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 Gruszczyń – część A (pow. ca. 146,5 ha) realizują wymagania 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 (mieszkaniowa i usługowa), oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o podstawowy układ dróg publicznych we wsi Gruszczyń.

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

W planie ustalono wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) w odniesieniu 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 i izolacyjnej 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 oraz tereny: 1US - 3US – sportu i rekreacji.

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. Na potrzeby rozbudowy ujęć wody wzdłuż ul. Katarzyńskiej wyznaczono nowe tereny W i znacznie poszerzono tereny, na których znajdują się obecne ujęcia wody. Zasięgi terenów wyznaczono w oparciu o wnioski firmy Aquanet.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.swarzedz.eu. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi i usługowymi 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 400, 412, 416, 492. W centralnej części wsi na skrzyżowaniu ulic Swarzędzkiej i Katarzyńskiej zlokalizowany jest przystanek „Gruszczyń-Katarzyńska”, znajdujący się w granicach opracowania planu. Ponadto w odległości 1,7 km od północnej granicy planu zlokalizowana jest stacja kolejowa Kobylnica, na linii kolejowej, zapewniająca połączenia w kierunku Poznania i Gniezna. 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). Na ulicy Swarzędzkiej istnieje droga rowerowa. 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 uchwałę 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.

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) opiniował i uzgadniał projekt, stosowanie do jego zakresu z właściwymi organami;

7) w dniach od 24.04.2014 r. do 15.05.2014 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 17.04.2014 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 7.05.2014 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

8) rozpatrzył 83 uwagi złożone do projektu planu;

9) w 2019 r. podzielił plan na 4 części i kontynuował prace planistyczne dla wyodrębnionych części opracowania, w tym dla części obrębu Gruszczyn;

10) w związku ze znacznym upływem czasu oraz istotnymi zmianami, które zaszły w przestrzeni Gruszczyna w zabudowie 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 w projekcie nowego planu;

11) dnia 17.03.2022 r. projekt planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

12) w dniu 07.03.2022 r. projekt planu uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

13) w dniu 17.02.2022 r. projekt planu uzyskał uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

14) w dniach od 02.02.2022 r. do 26.04.2023 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;

15) w dniach od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 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 01.06.2023 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 12.07.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

16) przyjmował uwagi do 28.07.2023 r.;

17) rozpatrzył 22 uwagi złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia (jedno pismo zawierało szereg pytań, lecz nie sformułowano w nim żadnych wniosków lub uwag), przy czym 6 uwag zostało uwzględnionych, 10 częściowo uwzględnionych, a 6 nieuwzględnionych;

18) w wyniku wprowadzonych zmian ponowiono procedurę planistyczną, a projekt podzielono na część A i B;

19) w dniach od 21.07.2025 r. do 11.08.2025 r. po raz trzeci wyłożył projekt planu dla części A 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) przyjmował uwagi do 25 sierpnia 2025 r.;

21) rozpatrzył 14 pism z uwagami złożonymi do projektu planu w trakcie wyłożenia, przy czym 1 uwagę uwzględnił w całości, a 6 uwag uwzględnił w części, 7 uwag odrzucił;

22) w dniach od 04.12.2025 r. do 26.12.2025 r. po raz czwarty wyłożył projekt planu dla części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 27.11.2025 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 10.12.2025 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

23) przyjmował uwagi do 09 stycznia 2026 r.;

24) rozpatrzył 15 pism z uwagami złożonymi do projektu planu w trakcie wyłożenia, przy czym 2 uwagi uwzględnił w całości, a 5 uwag uwzględnił w części, 8 uwag odrzucił;

25) wprowadził zmiany w wyniku uwzględnienia uwag, przy czym z uwagi na zmianę przebiegu drogi wewnętrznej na dz. 351/2 obr. Gruszczyn zmienił zasięg podziału planu na części A i B, a z uwagi na pisma z dnia 05.02.2026 r. o wycofaniu uwagi nr 13 i pozostawieniu na dz. 727 obr. Gruszczyn przeznaczenia pod P/U oraz wniosku z dnia 05.02.2026 r. dot. przeznaczenia dz. nr 722 pod P/U – zmienił zasięg terenu 2P/U;

26) w dniach od 23.02.2026 r. do 16.03.2026 r. po raz piąty wyłożył projekt planu dla części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 12.02.2026 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 06.03.2026 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

27) przyjmował uwagi do 30.03.2026 r.;

28) rozpatrzył 14 uwag złożonych do projektu planu w trakcie wyłożenia, przy czym jedną uwagę uwzględnił w całości, trzy w części, a pozostałe uwagi 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.