

**UCHWAŁA NR XII/162/2019
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 27 sierpnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic: Bliskiej i Leśnej Polanki w Rabowicach"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bliskiej i Leśnej Polanki w Rabowicach”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której musi przylegać minimum 60% długości elewacji budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych, przy czym w przypadku, gdy na działce występuje więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków wyłącznie przy

jednej z wyznaczonych linii obowiązujących, z zachowaniem pozostałych linii jako nieprzekraczalnych;

- 6) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 70% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu;
- 9) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie - należy przez to rozumieć część planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 11) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zieleni o wysokości nie mniejszej niż 3 m i szerokości nie mniejszej niż 5 m, przy czym zieleń ta może zawierać przerwy, o szerokości nie większej niż 5 m, oddalone od siebie nie częściej niż co 50 m, licząc od skraju przerwy, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej.

§ 3.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN i 20MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków w obszarze ograniczonym przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym przy lokalizacji budynków pomocniczych obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- b) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
- c) lokalizację tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce - 2 m²,
- d) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce - 1 m², z zastrzeżeniem § 18,
- e) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem § 18,
- f) lokalizację obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18,
- g) lokalizację kondygnacji podziemnych, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
- h) dla istniejącej zabudowy:

- przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem pozostałych ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie oraz z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 pkt 3 lit. g),
- zachowanie funkcji;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- d) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 pkt 2 lit. d) oraz § 18,
- e) lokalizacji ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem § 18,
- f) stosowania blachy falistej i papy do pokrywania dachów stromych budynków mieszkalnych,
- g) rozbudowy istniejących części budynków zlokalizowanych przed liniami zabudowy.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenach 1MN, 5MN i 15MN, w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- c) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
- d) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 pkt 2 lit. b);

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszarów stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków na terenach 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 11MN, 13MN, 14MN, 18MN, 19MN i 20MN, określonych na rysunku planu, ustala się:

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

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy w układzie wolno stojącym, przy czym na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku pomocniczego,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego - 45 m²,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy:
- 30% powierzchni działki na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 20MN,
 - 40% powierzchni działki na terenach 16MN, 17MN, 18MN, 19MN,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
- minimalną - 0,1,
 - maksymalną - 0,6,
- e) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki,
- f) wysokość budynków mieszkalnych:
- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - maksymalnie 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- g) wysokość budynków pomocniczych:
- 1 kondygnacja nadziemna,
 - maksymalnie 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu stromego na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 20MN,
 - maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu stromego na terenach 16MN, 17MN, 18MN, 19MN,
 - maksymalnie 3,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej,
- h) geometrię dachu:
- dla budynków mieszkalnych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 20MN - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 50°,
 - dla budynków mieszkalnych na terenach 16MN, 17MN, 18MN, 19MN - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°,
 - dla budynków pomocniczych - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°,
- i) z zastrzeżeniem § 3 ust. 5 pkt 1 lit. j) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 miejsc na każdy lokal, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
- j) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 20MN - 800 m²,
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 16MN, 17MN, 18MN, 19MN - 600 m²;

2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego bezpośrednio przy granicy działki, przy czym jeżeli na działce zlokalizowany jest już budynek pomocniczy bezpośrednio przy granicy działki, to budynek pomocniczy powstający na działce sąsiedniej winien być zblokowany z ww. istniejącym budynkiem pomocniczym.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

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

- 1) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii,
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 pkt 3 lit. c), roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 4.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację budynków w obszarze ograniczonym przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym przy lokalizacji budynków pomocniczych obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- b) dojazdów,
- c) tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce - 2 m²,
- d) szyldów wyłącznie na elewacjach budynków o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce - 1 m², z zastrzeżeniem § 18,
- e) wyłącznie ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem § 18,
- f) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18,
- g) kondygnacji podziemnych, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- d) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 2 lit. d) oraz § 18,
- e) lokalizacji ogrodzeń składających się z pręseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem § 18,
- f) stosowania blachy falistej i papy do pokrywania dachów stromych budynków mieszkalnych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- c) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
- d) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 2 lit. b);

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszarów stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, ustala się:

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

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy w układzie wolno stojącym, przy czym na jednej działce dopuszcza się lokalizację:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego,
- jednego budynku pomocniczego,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego - 45 m²,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:

- minimalną - 0,1,
- maksymalną - 0,6,

e) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki,

f) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:

- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- maksymalnie 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

g) wysokość budynków pomocniczych:

- 1 kondygnacja nadziemna,
- maksymalnie 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu stromego,
- maksymalnie 3,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;

h) geometrię dachu:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°,
- dla budynków pomocniczych - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 40°,

i) z zastrzeżeniem § 4 ust. 5 pkt 1 lit. j) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:

- minimum 2 miejsca na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub mieszkalno-usługowym, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
- minimum 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,

- j) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej - 800 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego bezpośrednio przy granicy działki, przy czym jeżeli na działce zlokalizowany jest już budynek pomocniczy bezpośrednio przy granicy działki, to budynek pomocniczy powstający na działce sąsiedniej winien być zblokowany z ww. istniejącym budynkiem pomocniczym.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

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

- 1) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii,
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 3 lit. c) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 5.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację budynków w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) urządzeń budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce - 2 m²,
 - d) urządzeń reklamowych i szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce - 4 m², z zastrzeżeniem § 18,
 - e) wyłącznie ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem § 18,
 - f) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18,
 - g) parkingów,
 - h) kondygnacji podziemnych, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem § 18.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) ustala się:
- a) zachowanie w przypadku lokalizacji:
 - usług rekreacji, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - hotelu, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - usług edukacji, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
 - d) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 pkt 2 lit. b);
- 2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszarów stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, ustala się:

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

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - minimalna 0,1,
 - maksymalna 0,7,
- c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki,
- d) wysokość budynków usługowych - maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej,
- e) dowolną geometrię dachów,
- f) z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 1 lit. g) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy,
- g) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej - 2000 m²;

2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, przy czym obsługa komunikacyjna z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Z wyłącznie poprzez dodatkowe jezdnie zlokalizowane w ramach terenu KD-Z.

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

1) ustala się:

- a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
- b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii,
- g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 3 lit. c) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 6.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UK i 2UK ustala się przeznaczenie pod tereny kultury i kultury fizycznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
- b) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) ogrodzeń, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej lub ogrodzeń ażurowych służących obiektom kultury i kultury fizycznej oraz obiektom infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 18,
- b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) budynków.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
- b) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 2 lit. b);

2) zakazuje się lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację nie będących budynkami obiektów kultury i kultury fizycznej, w tym związanych z imprezami plenerowymi;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki;

3) z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4 lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe,

4) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki zgodną z powierzchnią terenów w obrębie linii rozgraniczających.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej i wewnętrznej.

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

1) ustala się:

a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 2 lit. b) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:

a) infrastruktury technicznej,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 7.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się przeznaczenie pod lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynów, składów lub zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) nakaz lokalizacji urządzeń wentylacyjnych od strony terenu KD-Z;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- b) dojść i dojazdów,
- c) tablic informacyjnych,
- d) urządzeń reklamowych i szyldów o maksymalnej powierzchni do 4 m² na jednej działce, z zastrzeżeniem § 18,
- e) wyłącznie ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem § 18,
- f) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18,
- g) parkingów,
- h) kondygnacji podziemnych, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- d) ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem § 18.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
- b) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2 lit. c);

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- c) elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszarów stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, ustala się:

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

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - minimalna 0,1,
 - maksymalna 1,6,
- c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych,
- d) wysokość budynków - maksymalnie 15,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej,
- e) dowolną geometrię dachów,
- f) z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 1 lit. g) i lit. h) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum:
 - 3 miejsca na każdych 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
 - 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów składowych i magazynowych,
- g) w przypadku obiektów wymagających obsługi samochodami ciężarowymi, nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych,
- h) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej - 2000 m²;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) budynków usługowych,
- c) budynków pomocniczych.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, przy czym obsługa komunikacyjna z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Z wyłącznie poprzez dodatkowe jezdnie zlokalizowane w ramach terenu KD-Z.

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

1) ustala się:

- a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii,
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 3 lit. c) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:
- a) infrastruktury technicznej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 8.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się przeznaczenie pod teren lasu.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - c) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do terenu z przyległej drogi publicznej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu.

§ 9.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
- b) wyłącznie ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem § 18,
- c) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- b) ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych, z zastrzeżeniem § 18,
- c) stanowisk postojowych dla samochodów;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) ustala się:

- a) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji dopuszczonych w niniejszym paragrafie.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do terenu z przyległej drogi publicznej.

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

1) ustala się:

- a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,

- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 2 lit. a) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP ustala się przeznaczenie pod lokalizację zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojeżdż i dojazdów,
- b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
- c) wyłącznie ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem § 18,
- d) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18,
- e) placów zabaw;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 18,
- d) ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych, z zastrzeżeniem § 18,
- e) stanowisk postojowych dla samochodów.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków na terenie 1ZP, określonego na rysunku planu, ustala się:

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

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 70% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki zgodną z powierzchnią terenów w obrębie linii rozgraniczających.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się z przyległych dróg publicznych.

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

- 3) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 2 lit. b) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS ustala się przeznaczenie pod lokalizację zieleni urządzonej i wód powierzchniowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - b) wyłącznie ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem § 18,
 - c) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18,
 - d) zbiorników wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 18,
 - d) ogrodzeń składających się z przęsł wykonanych z prefabrykatów betonowych, z zastrzeżeniem § 18.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do terenu z przyległej drogi wewnętrznej.

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

1) ustala się:

a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 3 lit. b) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:

a) infrastruktury technicznej,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K ustala się przeznaczenie pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej - kanalizacja.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) przepompowni ścieków,

b) urządzeń budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu,

c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,

d) wyłączenie ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem § 18,

e) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18;

2) zakazuje się lokalizację:

a) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

b) ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony drogi publicznej, z zastrzeżeniem § 18,

c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 18,

d) tymczasowych obiektów budowlanych.

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

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

2) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni działki.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp terenu do przyległej drogi publicznej.

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

- 1) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 2 lit. a) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się przeznaczenie pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej - energetyka.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - c) wyłącznie ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem § 18,
 - d) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony drogi publicznej, z zastrzeżeniem § 18,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 18,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni działki.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp terenu do przyległej drogi publicznej.

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

- 1) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 2 lit. a) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Z ustala się przeznaczenie pod lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków;
- 2) stanowisk postojowych;
- 3) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenu stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, określonego na rysunku planu, ustala się:

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

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) ustala się:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą,
 - c) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację dodatkowych jezdni w ramach terenu.

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

- 1) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 3 roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L ustala się przeznaczenie pod lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem § 15 ust. 6 pkt 5;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

2) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszarów stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu;

2) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

5) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

1) ustala się:

a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 2 lit. b) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D ustala się przeznaczenie pod lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem § 16 ust. 6 pkt 5;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

2) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszarów stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków na terenach 1KD-D, 3KD-D i 5KD-D, określonych na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu;

2) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

5) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

1) ustala się:

a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 2 lit. b) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW i 13KDW ustala się przeznaczenie pod lokalizację dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków;
- 2) stanowisk postojowych;
- 3) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszarów stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków na terenach 1KDW, 2KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i 10KDW, określonych na rysunku planu, ustala się:

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

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu,
 - b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację:
 - jezdni,
 - chodników,
 - dróg rowerowych,

- stanowisk postojowych,
- obiektów małej architektury,

b) wspólną nawierzchnię dla ruchu kołowego i pieszego.

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

1) ustala się:

- a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 3 roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 18.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 6, § 3 ust. 2 pkt 2 lit. d), lit. e) i lit. f), § 3 ust. 2 pkt 3 lit. d) i lit. e), § 4 ust. 2 pkt 2 lit. d), lit. e) i lit. f), § 4 ust. 2 pkt 3 lit. d) i lit. e), § 5 ust. 2 pkt 2 lit. d), lit. e) i lit. f), § 5 ust. 2 pkt 3 lit. d), § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b) i § 6 ust. 2 pkt 2 lit. a), § 7 ust. 2 pkt 2 lit. d), lit. e) i lit. f), § 7 ust. 2 pkt 3 lit. d), § 9 ust. 2 pkt 1 lit. b) i lit. c), § 9 ust. 2 pkt 2 lit. b), § 10 ust. 2 pkt 1 lit. c) i lit. d), § 10 ust. 2 pkt 2 lit. c) i lit. d), § 11 ust. 2 pkt 2 lit. b) i lit. c), § 11 ust. 2 pkt 3 lit. c) i lit. d), § 12 ust. 2 pkt 1 lit. d) i lit. e), § 12 ust. 2 pkt 2 lit. b) i lit. c), § 13 ust. 2 pkt 1 lit. c) i lit. d), § 13 ust. 2 pkt 2 lit. b) i lit. c), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 21.

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

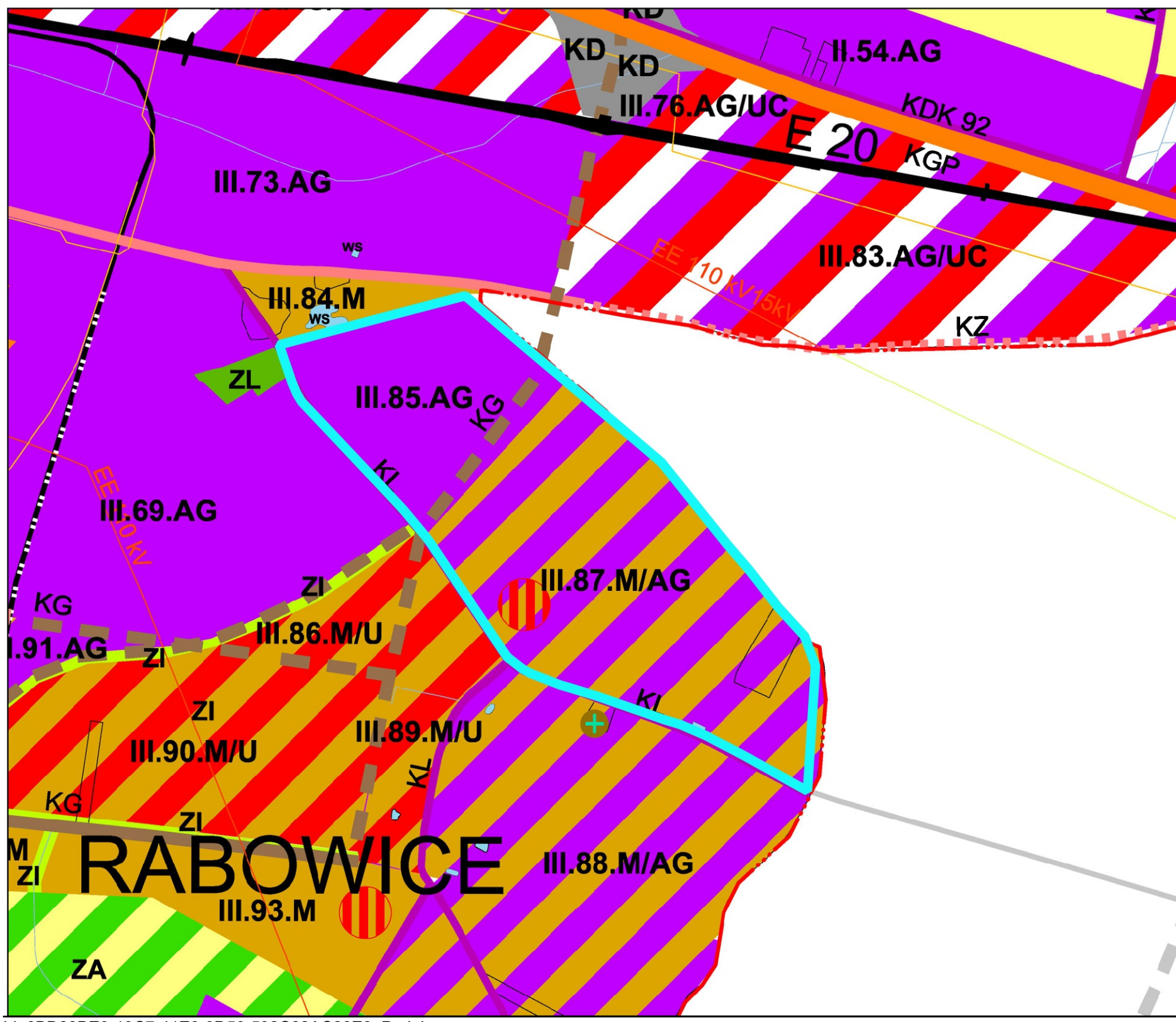
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"REJON ULIC: BLISKIEJ I LEŚNEJ POLANKI W RABOWICACH"

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XII/162/2019
Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 sierpnia 2019 r.

Oznaczenia:

- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Obowiązujące linie zabudowy
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - U Teren zabudowy usługowej
 - UK Tereny kultury i kultury fizycznej
 - P/U Teren obiektów produkcyjnych, magazynów, składów lub zabudowy usługowej
 - ZL Teren lasu
 - ZI Teren zieleni izolacyjnej
 - ZP Tereny zieleni urządzonej
 - ZP/WS Teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych
 - K Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
 - E Teren infrastruktury technicznej - energetyka
 - KD-Z Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - KD-L Teren drogi publicznej klasy lokalnej
 - KD-D Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KDW Tereny dróg wewnętrznych
 - Archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej
 - Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
 - Zieleni izolacyjna
 - Linie wymiarowe, wartości w metrach
 - Granica gminy Swarzędz
- Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ
SKALA 1:10 000



Oznaczenia:

- Granica gminy Swarzędz
- M/AG Tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą
- AG Tereny aktywizacji gospodarczej
- Postulowana lokalizacja terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych w strefie południowej
- Projektowane drogi główne, KG
- Granica obszaru objętego planem

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON ULIC: BLISKIEJ I LEŚNEJ POLANKI W RABOWICACH”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bliskiej i Leśnej Polanki w Rabowicach”, w trybie wyłożenia do publicznego wglądu – rozstrzyga, co następuje:

Rozdział I

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 listopada 2018 r. do 7 grudnia 2018 r., termin składania uwag do dnia 21 grudnia 2018 r. (I wyłożenie):

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	21.12.2018 r.		Wniosek o zachowanie istniejących stawów, jako naturalnych zbiorników wodnych, chroniących istniejącą zabudowę przed podtopieniami oraz ujęcie ich w planie jako tereny ZI.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
2.	21.12.2018 r.		Zmienić zapis z „zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” na „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Ustalenie w projekcie planu zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie P/U ma na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na tereny sąsiednie.

			potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”.					
3.	21.12.2018 r.		Zmienić przeznaczenie terenów oznaczonych w przedstawionym projekcie jako P/U na tereny mieszkaniowe, zachowując konsekwencję planistyczną w stosunku do sąsiadujących od strony północnej terenów mieszkaniowych objętych obowiązującym MPZP lub oddzielić tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Rabowickiej i Kaczeńcowej od terenów P/U w taki sam sposób jak tereny mieszkaniowe oznaczone w projekcie symbolem MN strefą izolacyjną MN/U i U.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcję produkcyjno-usługowe, a nie mieszkaniowe.
4.	21.12.2018 r.		Wprowadzić zapis dotyczący obsługi komunikacyjnej dla terenów oznaczonych w przedstawionym projekcie jako P/U na teren planowanej obwodnicy.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	W projekcie planu ustala się obsługę komunikacyjną terenu P/U z przyległych dróg publicznych, tj. z ul. Bliskiej oraz z terenu KD-Z stanowiącego planowaną obwodnicę Swarzędza.
5.	21.12.2018 r.		Wniosek o wprowadzenie do projektu miejscowego planu rozwiązania polegającego na przeznaczeniu pod tereny zieleni urządzonej działki nr 27/3 (naturalnie predysponowanej do spełniania tej funkcji z uwagi na swój kształt i obejmującej tereny położone w naturalnym zaniżeniu) z jednoczesną zmianą przeznaczenia terenu obejmującego część działki 27/29 (aktualnie przeznaczonego pod zieleni) w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działki o nr ewid. 27/3, 27/29, obręb Rabowice	Tereny 1MN, 4MN, 2ZP, 4KDW	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Dokonano zmiany przeznaczenia działki o nr ewid. 27/3 na teren usług kultury i kultury fizycznej. Wyznaczenie terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 2ZP ma na celu realizację obszarów pełniących funkcje przyrodnicze i rekreacyjne w strukturze osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6.	21.12.2018 r.		Dla terenu P/U wskazanie, że usługi i działalność produkcyjna realizowane w ramach wskazanego przeznaczenia mają mieć charakter nieuciążliwy.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe.
7.	21.12.2018 r.		Dla terenu P/U nakaz zachowania naturalnych zbiorników retencyjnych, w szczególności stawu znajdującego się na działce 25/1, z uwagi na cenne wartości przyrodnicze i istotną funkcję z punktu widzenia ochrony sąsiednich działek przed zaleganiem wód deszczowych.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
8.	21.12.2018 r.		Wniosek o wydzielenie z działki nr 25/12 (obszar 8MN) nowej działki pod znajdującą się na tym obszarze przepompownię o powierzchni 1129 m ² .	Działka o nr ewid. 25/12, obręb Rabowice	Tereny 8MN, K	-	X	Wyznaczony teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem K stanowi obszar istniejącej przepompowni ścieków. Brak uzasadnienia dla wydzielenia nowej działki pod przepompownię ścieków o powierzchni ponad 1000 m ² .
9.	21.12.2018 r.		Wniosek o dostosowanie wskaźnika dopuszczalnej zabudowy działek na terenach 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN do przewidywanej powierzchni dopuszczalnej zabudowy przewidzianej dla działek znajdujących się na obszarach 17MN, 18MN, 19MN, 20MN poprzez ustalenie jej dla wszystkich wskazanych terenów na poziomie 40% powierzchni działki.	Działki o nr ewid. 25/75, 26, 27/5, 25/55-25/67, 25/69-25/73, 25/34-25/38, 25/40-25/52, 25/6-25/12, 25/15-25/26, 25/28-25/32, 27/29, 27/16, 27/17, 90, 91, 92, 27/20, 27/21, 27/22, 27/52, 27/53, 27/55, 27/56, 27/57, obręb Rabowice	Tereny 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN	-	X	Tereny 17MN, 18MN, 19MN, 20MN są terenami, których kontynuację stanowią obszary objęte obowiązującym w gminie Kostrzyn miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/109/2003 z dnia 23 października 2003 r., zgodnie z którym maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40% powierzchni działki. Zapisy projektu planu powinny być identyczne jak zapisy obowiązującego w gminie Kostrzyn miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na fakt, że niektóre nieruchomości rozumiane jako jednolity teren do zabudowy budynkiem mieszkalnym są objęte jednocześnie zapisami dwóch planów (w gminie Kostrzyn i w gminie Swarzędz). Brak natomiast uzasadnienia dla intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na pozostałych terenach oznaczonych symbolem MN. W projekcie planu utrzymuje się maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenów MN - do 30% powierzchni działki, zgodnie z obowiązującym na tych terenach planem miejscowym.

10.	21.12.2018 r.		Wniosek o jednoznaczne wskazanie, że zakaz lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem MN i MN/U przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy realizacji na tych terenach inwestycji mieszkaniowych i usługowych (wraz z infrastrukturą towarzyszącą).	Obszar planu	Tereny MN, MN/U	-	X	Zgodnie z zapisami projektu planu zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U nie dotyczy inwestycji dopuszczonych w planie, którymi są zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
11.	20.12.2018 r.		Teren oznaczony symbolem ZI na działce o numerze 109 jest zbyt wąski, a w związku z tym na pewno nie odizoluje strefę mieszkaniową i strefę przemysłową. Należało by ten teren poszerzyć o kolejne 20 m, równocześnie obsadzając ten teren wysoką zielenią.	Działki o nr ewid. 109, obręb Rabowice	Teren ZI	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. W projekcie planu, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m. Ponadto, na terenie P/U zwiększono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
12.	20.12.2018 r.		Na terenie oznaczonym symbolem P/U obecnie znajduje się ostoja wodno bagienna w naturalny sposób stabilizująca wody gruntowe w całym rejonie. Zasypanie tego terenu spowoduje w nieprzewidywalny sposób zakłócenie systemu hydrologicznego.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
13.	20.12.2018 r.		Jako mieszkańcy osiedla mieszkaniowego u zbiegu ulic Rabowickiej i Kaczeńcowej w Jasinie, sąsiadującego od strony północnej z terenem objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Bliskiej i Leśnej Polanki w Rabowicach”, zgłaszamy następujące uwagi do projektu planu: - Brak zgodności zapisów planu z ustaleniami Studium.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz dla przedmiotowego terenu kierunkiem zagospodarowania jest funkcja aktywizacji gospodarczej, oznaczona symbolem III.85.AG. Dla tego terenu obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt 2.1.3., zgodnie z którymi przez tereny aktywizacji gospodarczej rozumie się tereny działalności związanej z produkcją, tereny magazynów i składów oraz tereny parków technologicznych, a także inkubatorów przedsiębiorczości itp. Dopuszczona jest również lokalizacja usług.

14.	20.12.2018 r.		Brak zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe.
15.	20.12.2018 r.		Jako mieszkaniec ulicy Rabowickiej uważam, że niefortunne jest łączenie w bezpośrednim sąsiedztwie strefy zamieszkania i strefy przemysłowej. Rodzi to wiele sprzecznych interesów zarówno mieszkańców, jak i potencjalnych inwestorów.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie mieszkaniowe.
16.	20.12.2018 r.		Teren oznaczony symbolem P/U dopuszcza powstanie wielkich hal produkcyjnych o niewiadomym profilu produkcji co na pewno będzie utrudnieniem dla mieszkańców osiedla bezpośrednio do tego terenu przylegającego.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie mieszkaniowe.
17.	20.12.2018 r.		Jako mieszkańcy najbliższej sąsiadujący z działką 109 i 25/1 zwracamy się z prośbą o poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej i zapis o konieczności obsadzenia zielenią o wysokości min. 20 m.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren ZI	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. W projekcie planu, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m. Ponadto, na terenie P/U zwiększono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.

18.	20.12.2018 r.		Wniosek o lokalizację wjazdów na teren działki jak najdalej od naszych domów z uwagi na hałas.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	W projekcie planu ustala się obsługę komunikacyjną terenu P/U z przyległych dróg publicznych, tj. z ul. Bliskiej oraz z terenu KD-Z stanowiącego planowaną obwodnicę Swarzędza. Ulica Kaczeńcowa nie stanowi przyległej drogi publicznej w stosunku do terenu P/U.
19.	20.12.2018 r.		Biorąc pod uwagę stan gruntów w tej okolicy i fakt, że są to tereny do niedawna zabagnione, a w ostatnich latach nawieziono tam znaczne ilości gleby, aby podwyższyć poziom gruntu mamy znaczne obawy nad oddziaływaniem ewentualnych hał produkcyjnych i podniesieniem poziomu wód, który spowoduje zalanie naszych domów.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
20.	20.12.2018 r.		Jako mieszkańcy najbliższej sąsiadujący z działką 109 i 25/1 zwracamy się z prośbą o wprowadzeniu zapisu i ograniczenie budowy hał wielkogabarytowych na tym terenie.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie mieszkaniowe.
21.	20.12.2018 r.		Jako mieszkańcy najbliższej sąsiadujący z działką 109 i 25/1 zwracamy się z prośbą o zachowanie aktualnego stanu zbiornika wodnego-stawu.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
22.	20.12.2018 r.		Biorąc pod uwagę bliskość zabudowań mieszkaniowych zarówno w rejonie ulicy Kaczeńcowej i Rabowickiej, jak i we wsi Rabowice, wnioskujemy o przekształcenie sposobu	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy

			zagospodarowania działki o numerze z 109 i 25/1 i zmienić jego funkcję z produkcyjno-usługowej na mieszkalną.					plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie mieszkaniowe.
23.	20.12.2018 r.		Biorąc pod uwagę bliskość zabudowań mieszkaniowych zarówno w rejonie ulicy Kaczeńcowej i Rabowickiej, jak i we wsi Rabowice, wnioskuję o przekształcenie sposobu zagospodarowania działki o numerze 109 i 25/1 oraz zmianę jego funkcji z produkcyjnej na usługi nieuciążliwe lub funkcję mieszaną czyli mieszkalno-usługową.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie mieszkaniowe.
24.	20.12.2018 r.		Jako mieszkaniec będący w sąsiedztwie z działką 109 i 25/1 zwracam się z prośbą o zachowanie aktualnego stanu naturalnego zbiornika wodnego-stawu.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
25.	20.12.2018 r.		Zwracam się z prośbą o wprowadzenie zapisu o ograniczeniu budowy hal wielkogabarytowych na tym terenie, które zajmowałyby większą powierzchnię niż 40% jego powierzchni.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe.
26.	20.12.2018 r.		Zwracam się z prośbą o wprowadzenie zapisu o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a nie zawsze znacząco oddziaływać, jak jest zapisane w obecnym projekcie.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe. Na chwilę obecną trudno jest przewidzieć faktyczne natężenie ruchu samochodowego, ponieważ będzie ono zależało od rodzaju przyszłych

			Zgodnie z obowiązującym studium pkt. 2.1.3 na tym terenie może być prowadzona działalność, której uciążliwość kończy się w granicach własnej działki. Przy tak dużej powierzchni działki i planowanych na niej inwestycjach proponowany sposób zagospodarowania - P/U na pewno nie zakończy się w granicach działki, gdyż zarówno poziom hałasu, jak i wzrost natężenia ruchu będzie miał istotny wpływ na okolicznych mieszkańców i użytkowników działek.					inwestycji. W przypadku wystąpienia ponadnormatywnych wartości hałasu na terenach sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wnikaćcych z działalności prowadzonej na terenie planu, konieczne będzie zapewnienie dopuszczalnych poziomów dla hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
27.	20.12.2018 r.		Zwracam się z prośbą o poszerzenie planowanego pasa zieleni izolacyjnej do 40 metrów na działkach nr 109, 25/1 i zapis o konieczności obsadzenia zielenią o wysokości min. 20 m.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren ZI	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. W projekcie planu, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m. Ponadto, na terenie P/U zwiększono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
28.	20.12.2018 r.		Proszę o umieszczenie zapisów by obsługa komunikacyjna ww. działek odbywała się od strony południowej, a konkretnie przez planowaną obwodnicę.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	W projekcie planu ustala się obsługę komunikacyjną terenu P/U z przyległych dróg publicznych, tj. z ul. Bliskiej oraz z terenu KD-Z stanowiącego planowaną obwodnicę Swarzędza.
29.	21.12.2018 r.		Wniosek o zmianę przeznaczenia działek nr 109 i 25/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną co umotywowane jest faktem, że w najbliższym sąsiedztwie działek znajduje się właśnie taka zabudowa, zarówno od strony Jasina jak i od strony Rabowic	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcję produkcyjno-usługowe, a nie mieszkaniowe.

30.	21.12.2018 r.		Wniosek o zachowanie obecnego stanu wód - stawu znajdującego się na działce nr 25/1, ponieważ jest to naturalny zbiornik wodny, którego likwidacja spowoduje podniesienie się poziomu wód gruntowych na osiedlu przy ul. Bliskiej w Rabowicach z czym mieszkańcy obecnie mają już problem.	Działka o nr ewid. 25/1, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
31.	21.12.2018 r.		Wniosek o lokalizację wjazdów/wyjazdów na działkę jak najdalej od osiedla mieszkaniowego w Rabowicach.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	W projekcie planu ustala się obsługę komunikacyjną terenu P/U z przyległych dróg publicznych, tj. z ul. Bliskiej oraz z terenu KD-Z stanowiącego planowaną obwodnicę Swarzędza.
32.	21.12.2018 r.		Wniosek o poszerzenie strefy ZL i obsadzenie drzewami o wysokości minimum 20 m.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren ZI	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. W projekcie planu, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m. Ponadto, na terenie P/U zwiększono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
33.	21.12.2018 r.		Wniosek o stworzenie dodatkowych barier dźwiękoszczelnych odgradzających planowaną inwestycję od strefy zamieszkałej.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Uwaga nie dotyczy kwestii regulowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wystąpienia ponadnormatywnych wartości hałasu na terenach sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wnikających z działalności prowadzonej na terenie planu, konieczne będzie zapewnienie dopuszczalnych poziomów dla hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
34.	21.12.2018 r.		Przesunięcie linii zabudowy do 12 m.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Na terenie P/U zwiększono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
35.	28.11.2018 r.		§ 6 ust. 5 pkt 1 lit. c - wnioskuję o zmianę minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenów przeznaczonych pod lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynów,	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenu P/U na poziomie 30% została ustalona ze względu na istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru.

			składów lub zabudowy usługowej (P/U) z 30% na 20% zgodnie z możliwością, jaką w tym zakresie dla terenów aktywizacji gospodarczej (AG) dopuszcza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz przyjęte Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% uniemożliwia optymalne zagospodarowanie nieruchomości o przeznaczeniu P/U.					
36.	28.11.2018 r.		§ 6 ust. 5 pkt 1 lit. f - wnioskuję o zmianę minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki z 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 mkw powierzchni użytkowej obiektów składowych i magazynowych na 1 miejsce na każde 500 mkw powierzchni użytkowej obiektów składowych i magazynowych.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Obniżenie normatywu parkingowego do 1 miejsce na każde 500 m ² powierzchni użytkowej obiektów składowych i magazynowych nie zapewni prawidłowego standardu obsługi terenu.
37.	28.11.2018 r.		§ 8 - wnioskuję o uwzględnienie konieczności realizacji zieleni izolacyjnej w granicy terenu przeznaczonego pod lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynów i składów lub zabudowy usługowej (P/U) oraz likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż pasa zieleni izolacyjnej. Objęcie pasa zieleni izolacyjnej o szer. min. 20m oddzielnym przeznaczeniem - ZI w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uniemożliwia optymalne zagospodarowanie działki o nr 109 jak również działki sąsiedniej z	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Zaprojektowany pas zieleni izolacyjnej oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu ZI ma na celu odsunięcie planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sąsiadujących od strony północnej z obszarem objętym opracowaniem i tym samym ograniczenie generowanych przez nią uciążliwości.

			przeznaczeniem P/U. W proponowanym przez Gminę kształcie, wyłączony zostaje z możliwości zabudowy pas o szerokości aż 26m. W skutek tego tylko część nieruchomości może zostać faktycznie przeznaczona pod zabudowę produkcyjno - magazynową wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przy czym istnieje ryzyko, że pozostała część nie zostanie odpowiednio zagospodarowana, przez co finalnie nie będzie pełnił funkcji pasa izolacyjnego od zabudowy mieszkaniowej.					
38.	26.11.2018 r.		§ 6 ust. 5 pkt 1 lit. c - wnioskuję o zmianę minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenów przeznaczonych pod lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynów, składów lub zabudowy usługowej (P/U) z 30% na 20% zgodnie z możliwością, jaką w tym zakresie dla terenów aktywizacji gospodarczej (AG) dopuszcza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz przyjęte Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. (dalej „Studium”). Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 % uniemożliwia optymalne zagospodarowanie nieruchomości o przeznaczeniu P/U.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenu P/U na poziomie 30% została ustalona ze względu na istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru.
39.	26.11.2018 r.		§ 6 ust. 5 pkt 1 lit. f - wnioskuję o zmianę minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki z 1 miejsca na każde rozpoczęte 100	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Obniżenie normatywu parkingowego do 1 miejsce na każde 500 m ² powierzchni użytkowej obiektów składowych i magazynowych nie zapewni prawidłowego standardu obsługi terenu.

			mkw powierzchni użytkowej obiektów składowych i magazynowych na 1 miejsce na każde 500 mkw powierzchni użytkowej obiektów składowych i magazynowych.					
40.	26.11.2018 r.		§ 8 - wnioskuję o uwzględnienie konieczności realizacji zieleni izolacyjnej w granicy terenu przeznaczonego pod lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynów i składów lub zabudowy usługowej (P/U) oraz likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż pasa zieleni izolacyjnej. Objęcie pasa zieleni izolacyjnej o szer. min. 20m oddzielnym przeznaczeniem - ZI w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uniemożliwia optymalne zagospodarowanie działki o nr 109 jak również działki sąsiedniej z przeznaczeniem P/U. W proponowanym przez Gminę kształcie, wyłączony zostaje z możliwości zabudowy pas o szerokości aż 26 m. W skutek tego tylko część nieruchomości może zostać faktycznie przeznaczona pod zabudowę produkcyjno - magazynową wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przy czym istnieje ryzyko, że pozostała część nie zostanie odpowiednio zagospodarowana, przez co finalnie nie będzie pełnić funkcji pasa izolacyjnego od zabudowy mieszkaniowej.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Zaprojektowany pas zieleni izolacyjnej oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu ZI ma na celu odsunięcie planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sąsiadujących od strony północnej z obszarem objętym opracowaniem i tym samym ograniczenie generowanych przez nią uciążliwości.

Rozdział II

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2019 r. do 10 maja 2019 r., termin składania uwag do dnia 24 maja 2019 r. (II wyłożenie):

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	24.05.2019 r.		Wniosek o wprowadzenie do projektu miejscowego planu rozwiązania polegającego na zmianie przeznaczenia terenu obejmującego część działki 27/29 (aktualnie przeznaczonego pod zieleni) w całości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działka o nr ewid. 27/29, obręb Rabowice	Teren 2ZP	-	X	Wyznaczenie terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 2ZP ma na celu realizację obszarów pełniących funkcje przyrodnicze i rekreacyjne w strukturze osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2.	24.05.2019 r.		Dla terenu P/U wskazanie, że usługi i działalność produkcyjna realizowane w ramach wskazanego przeznaczenia mają mieć charakter nieuciążliwy.	Działka o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe.
3.	24.05.2019 r.		Dla terenu P/U wprowadzenie nakazu zachowania naturalnych zbiorników retencyjnych, w szczególności stawu znajdującego się na działce 25/1, z uwagi na cenne wartości przyrodnicze i istotną funkcję z punktu widzenia ochrony sąsiednich działek przed zaleganiem wód deszczowych.	Działka o nr ewid. 25/1, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
4.	24.05.2019 r.		Wniosek o wydzielenie z działki nr 25/12 (obszar 8MN) nowej działki pod znajdującą się na tym obszarze przepompownię.	Działka o nr ewid. 25/12, obręb Rabowice	Tereny 8MN, K	-	X	Wyznaczony teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem K stanowi obszar istniejącej przepompowni ścieków. Brak uzasadnienia dla wydzielenia nowej działki pod przepompownię

								ścieków.
5.	24.05.2019 r.		Wniosek o dostosowanie wskaźnika dopuszczalnej zabudowy działek na terenach 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN do przewidywanej powierzchni dopuszczalnej zabudowy przewidzianej dla działek znajdujących się na obszarach 17MN, 18MN, 19MN, 20MN poprzez ustalenie jej dla wszystkich wskazanych terenów na poziomie 40% powierzchni działki.	Obszar planu	Tereny 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN	-	X	Tereny 17MN, 18MN, 19MN, 20MN są terenami, których kontynuację stanowią obszary objęte obowiązującym w gminie Kostrzyn miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/109/2003 z dnia 23 października 2003 r., zgodnie z którym maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40% powierzchni działki. Zapisy projektu planu powinny być identyczne jak zapisy obowiązującego w gminie Kostrzyn miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na fakt, że niektóre nieruchomości rozumiane jako jednolity teren do zabudowy budynkiem mieszkalnym są objęte jednocześnie zapisami dwóch planów (w gminie Kostrzyn i w gminie Swarzędz). Brak natomiast uzasadnienia dla intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na pozostałych terenach oznaczonych symbolem MN. W projekcie planu utrzymuje się maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenów MN - do 30% powierzchni działki, zgodnie z obowiązującym na tych terenach planem miejscowym.
6.	24.05.2019 r.		Wniosek o jednoznaczne wskazanie, że zakaz lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem MN i MN/U przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy realizacji na tych terenach inwestycji mieszkaniowych i usługowych (wraz z infrastrukturą towarzyszącą).	Obszar planu	Tereny MN, MN/U	-	X	Zgodnie z zapisami projektu planu zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U nie dotyczy inwestycji dopuszczonych w planie, którymi są zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

7.	24.05.2019 r.		Wniosek o dopuszczenie zabudowy w układzie bliźniaczym (obok przewidzianej projektem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym) na terenach oznaczonych symbolem 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN.	Obszar planu	Tereny 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN	-	X	W celu zachowania ładu przestrzennego przedmiotowego obszaru parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalono w nawiązaniu do parametrów zabudowy zlokalizowanej na przedmiotowym terenie. Na obszarze objętym planem występuje wyłącznie zabudowa w formie wolno stojącej, w związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
8.	24.05.2019 r.		Wniosek o dopuszczenie na terenach oznaczonych jako 1MN/U, 2MN/U zabudowy w układzie bliźniaczym lub/i w układzie szeregowym.	Działka o nr ewid. 25/4, obręb Rabowice	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X	W celu zachowania ładu przestrzennego przedmiotowego obszaru parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalono w nawiązaniu do parametrów zabudowy zlokalizowanej na przedmiotowym terenie. Na obszarze objętym planem występuje wyłącznie zabudowa w formie wolno stojącej, w związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
9.	24.05.2019 r.		Wniosek o usunięcie z rysunku planu miejscowego układu dróg wewnętrznych oznaczonych jako 1KDW, 2KDW, pod warunkiem określenia w tekście planu wymaganych parametrów dla terenów dróg wewnętrznych.	Działka o nr ewid. 25/4, obręb Rabowice	Tereny 1KDW, 2KDW	-	X	Wyznaczenie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego i racjonalnej obsługi komunikacyjnej przyszłych działek budowlanych. Ponadto, określenie wyłącznie w treści planu parametrów dla terenów dróg wewnętrznych, bez wyodrębniania tych terenów linią rozgraniczającą na rysunku planu, traktowane jest przez organ nadzoru - Wojewodę, jako naruszenie zasad sporządzenia planu.
10.	24.05.2019 r.		Wniosek o dopuszczenie na terenach oznaczonych jako 1MN/U, 2MN/U zabudowy w układzie bliźniaczym lub/i w układzie szeregowym.	Działka o nr ewid. 25/4, obręb Rabowice	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X	W celu zachowania ładu przestrzennego przedmiotowego obszaru parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalono w nawiązaniu do parametrów zabudowy zlokalizowanej na przedmiotowym terenie. Na obszarze objętym planem występuje wyłącznie zabudowa w formie wolno stojącej, w związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
11.	24.05.2019 r.		Wniosek o usunięcie z rysunku planu miejscowego układu dróg wewnętrznych oznaczonych jako	Działka o nr ewid. 25/4, obręb Rabowice	Tereny 1KDW, 2KDW	-	X	Wyznaczenie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego i racjonalnej

			1KDW, 2KDW, pod warunkiem określenia w tekście planu wymaganych parametrów dla terenów dróg wewnętrznych.					obsługi komunikacyjnej przyszłych działek budowlanych. Ponadto, określenie wyłącznie w treści planu parametrów dla terenów dróg wewnętrznych, bez wyodrębniania tych terenów linią rozgraniczającą na rysunku planu, traktowane jest przez organ nadzoru - Wojewodę, jako naruszenie zasad sporządzenia planu.
12.	23.05.2019 r.		Jako mieszkańcy ulicy Rabowickiej i Kaczeńcowej uważamy, że niefortunne jest łączenie w bezpośrednim sąsiedztwie strefy zamieszkania i strefy przemysłowej. Rodzi to wiele sprzecznych interesów zarówno mieszkańców jak i potencjalnych inwestorów.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie np. mieszkaniowe.
13.	23.05.2019 r.		Teren oznaczony symbolem P/U dopuszcza powstanie wielkich hal produkcyjnych o niewiadomym profilu produkcji co na pewno będzie utrudnieniem dla mieszkańców osiedla bezpośrednio do tego terenu przylegającego.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie mieszkaniowe. W celu zminimalizowania potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji planowanych na terenie P/U na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, a także inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii

								przemysłowych. Ponadto, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m, natomiast na terenie P/U wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
14.	23.05.2019 r.		Brak zapisów o konieczności odizolowania obiektów na terenie P/U od zabudowy mieszkaniowej.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	W projekcie planu, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m. Ponadto, na terenie P/U wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
15.	23.05.2019 r.		Brak zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe.
16.	23.05.2019 r.		Łączenie terenów inwestycyjnych bezpośrednio z osiedlami mieszkaniowymi będzie powodowało wiele sprzecznych interesów mieszkańców oraz inwestorów.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie np. mieszkaniowe.
17.	23.05.2019 r.		Wniosek o ograniczenie w nowo uchwalanym planie zagospodarowania zakresu inwestycji aby nie oddziaływały na położone w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe. W projekcie planu uwzględniono rozwiązania mające na celu ograniczenie potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji planowanych na terenie P/U na

								sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, a także inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ponadto, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m, natomiast na terenie P/U wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
18.	23.05.2019 r.		Nie wiadomo jak będzie wyglądała infrastruktura drogowa gdzie będzie skierowany ruch pojazdów ciężarowych czy ulica Bliska będzie ślepą ulicą.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Uwaga nie dotyczy problematyki opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem miejscowego planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów. Natomiast zasady organizacji ruchu drogowego regulowane są przez właściwego zarządcę drogi na podstawie przepisów odrębnych.
19.	23.05.2019 r.		Na terenie oznaczonym symbolem P/U obecnie znajduje się ostoja wodno bagienna w naturalny sposób stabilizująca wody gruntowe w całym rejonie. Zasypanie tego terenu spowoduje w nieprzewidywalny sposób zakłócenie systemu hydrologicznego.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
20.	07.05.2019 r.		§ 7 ust. 2 pkt 2 lit. d - wniosek o dopisanie możliwości lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów do 10 m ² na jednej działce jeżeli wykorzystywana będzie na usługi.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Powierzchnia urządzeń reklamowych i szyldów w odniesieniu do powierzchni działki jest zgodna z aktualną polityką gminy w tym zakresie.
21.	07.05.2019 r.		§ 7 ust. 5 pkt 1 lit. a - wniosek o ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki wykorzystywanej pod usługi - 60%.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy działki ma na celu ograniczenie uciążliwości planowanej zabudowy na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej.

22.	07.05.2019 r.		§ 7 ust. 5 pkt 1 lit. c - wniosek o ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego wykorzystywanej pod usługi - 20% powierzchni działki.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren P/U	-	X	Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenu P/U na poziomie 30% została ustalona ze względu na istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru.
23.	07.05.2019 r.		§ 9 ust. 2 pkt 1 lit. a - wniosek o dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m ² dla zieleni izolacyjnej sąsiadujących z działką wykorzystywaną pod usługi.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren ZI	-	X	Ustalona powierzchnia tablicy informacyjnej, rozumiana zgodnie z projektem planu jako element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej, jest wystarczająca do zrealizowania tablicy zgodnie z powyższą definicją.
24.	07.05.2019 r.		§ 9 ust. 2 pkt 2 lit. d - wniosek o dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren ZI	-	X	Teren zieleni izolacyjnej został wyznaczony w celu zmniejszenia potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji planowanych na terenie P/U na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej, w związku z powyższym lokalizacja miejsc parkingowych na tym terenie jest nieuzasadniona.
25.	07.05.2019 r.		§ 9 ust. 2 pkt 2 lit. c - wniosek o wykreślenie zakazu lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	Teren ZI	-	X	Teren zieleni izolacyjnej został wyznaczony w celu zmniejszenia potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji planowanych na terenie P/U na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej, w związku z powyższym lokalizacja miejsc parkingowych na tym terenie jest nieuzasadniona.
26.	24.05.2019 r.		Wniosek o utrzymanie zapisu z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o obowiązki szpaleru drzew.	Działki o nr ewid. 27/29, 27/52, 27/55, obręb Rabowice	Teren 13MN	-	X	Likwidacja terenu zieleni wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym ma na celu umożliwienie bardziej racjonalnego zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bliskiej i Leśnej Polanki w Rabowicach” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 869), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Swarzędz oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2.

Finansowanie określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - 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-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XII/162/2019
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 27 sierpnia 2019 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bliskiej i Leśnej Polanki w Rabowicach” na podstawie Uchwały Nr XXVII/265/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 września 2016 r.

W granicach przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Rabowice, uchwalony Uchwałą Nr XLI/367/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 kwietnia 2013 r.

Do opracowania planu przystąpiono w związku z wnioskiem właściciela terenu przeznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, a także z uwagi na konieczność korekty lokalizacji w planie terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji, która ze względów technicznych została zrealizowana na działce sąsiedniej.

Celem prac nad planem jest dostosowanie zapisów uchwały i rysunku planu do aktualnego stanu zainwestowania przedmiotowego obszaru oraz umożliwienie lokalizacji inwestycji na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 1UP.

Obszar opracowania planu położony jest w gminie Swarzędz, w północno-wschodniej części miejscowości Rabowice, w rejonie ulic: Bliskiej, Daglezjowej i Leśnej Polanki. Graniczy z terenami gminy Kostrzyn, obręb Siekierki Wielkie. Obejmuje działki o łącznej powierzchni 51,74 ha, stanowiące własność Miasta i Gminy Swarzędz, Skarbu Państwa oraz prywatną. Większość działek znajdujących się w południowo-wschodniej części opracowania jest zainwestowana. Na ich terenie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Pozostała część przedmiotowego obszaru jest użytkowana rolniczo.

Na przedmiotowym terenie występują sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieć wodociągowa, gazowa niskiego ciśnienia, telekomunikacyjna, kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia.

Obsługę komunikacyjną na obszarze planu zapewniają gminne drogi publiczne - ulice: Daglezjowa, Kawalerów Maltańskich, Kuźnicza, Żelazna, Leśnej Polanki, a także ulica Bliska, znajdująca się poza granicą opracowania.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podczas opracowywania miejscowego planu uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,

2)walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oraz wyznaczenie terenów, dla których zakazuje się lokalizacji budynków,

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów

rolnych i leśnych, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; w planie ustala się nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania istniejącego terenu leśnego, oznaczonego symbolem ZL; z uwagi na brak wyznaczania terenów rolnych, nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów rolnych; w trakcie procedury planistycznej nie było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla występujących w granicach opracowania obszarów stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

6)walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,

7)prawo własności, poprzez analizę stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do miejscowego planu,

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez uwzględnienie wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego oraz uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

9)potrzeby interesu publicznego, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy, dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wyznaczenie niezbędnych terenów pod lokalizację dróg publicznych,

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy na terenach uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, a także poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie

zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określając parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne, jak i interesy prywatne, poprzez analizę własnościową terenów, uwzględnienie istniejących uwarunkowań społecznych i prawnych oraz rozpatrzenie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności działek. Uwzględniając powyższe opracowania plan wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W planie nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na znaczny stopień zainwestowania przedmiotowych działek oraz sytuację własnościową gruntów.

W obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., obszar objęty opracowaniem planu stanowi: teren zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą, oznaczony symbolem III.87.M/AG, teren aktywizacji gospodarczej, oznaczony symbolem III.85.AG, obszar wód, oznaczony symbolem WS oraz projektowana droga główna, oznaczona symbolem KG.

Mając na uwadze powyższe, przeznaczenie obszaru planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz pod lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, wraz z terenami zieleni oraz drogami publicznymi i wewnętrznymi, jest zgodne z polityką przestrzenną zawartą w Studium.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono konieczność uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nad którymi prace są prowadzone, a uchwałę o przystąpieniu podjęto w latach 2008 – 2016.

W związku z powyższym uchwalenie niniejszego planu, opracowanego w związku z Uchwałą Nr XXVII/265/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 września 2016 r. będzie zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz.

3. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja zapisów uchwały spowoduje wzrost wpływów z podatku od gruntów i od powierzchni użytkowych budynków, wynikający z realizacji terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynów, składów. Konsekwencją realizacji ustaleń planu będą koszty związane z budową dróg publicznych oraz urządzeniem terenów zieleni. Nie przewiduje się kosztów związanych ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie oraz poprzez obwieszczenie, które zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Swarzędz, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

Burmistrz zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu odpowiednie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zmianami), Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 listopada 2018 r. do 7 grudnia 2018 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu zostało ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 25 października 2018 r. W dniu 19 listopada 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 21 grudnia 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 18 pism zawierających łącznie 46 uwag do projektu planu. Sześć uwag zostało uwzględnionych w całości, sześć uwag zostało częściowo uwzględnionych, natomiast trzydzieści cztery uwagi zostały nieuwzględnione w całości.

Uwzględnienie ww. uwag spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2019 r. do 10 maja 2019 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu zostało ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 21 marca 2019 r. W dniu 8 kwietnia 2019 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna, dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 24 maja 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 pism zawierających łącznie 26 uwag do projektu planu. Wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Plan zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój przedmiotowego obszaru.

Mając na uwadze powyższe, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miejskiej w celu uchwalenia.