

**Urząd Miasta i Gminy
Swarzędz**

Nr sprawy:

RAU. 6724 - 0104/001/2012

Przy korespondencji prosimy powołać się
na nasz numer sprawy

**Bros Spółka Jawna
ul. Karpia 24
61 – 619 Poznań**

dotyczy: pisma z dnia 19.06.21012 roku (data wpływu 21.06.2012).

Odpowiadając na Państwa pismo w oparciu o aktualny stan prawny, Urząd Miasta i Gminy Swarzędz informuje, że działki o nr ewid.10/10, 10/41, 10/42, 10/43, 10/44 i 10/45 w Janikowie objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w Janikowie gm. Swarzędz rej. ul. Swarzędzkiej - zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/448/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 października 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp., Nr 139, poz. 271 z 15 listopada 2001 roku), natomiast teren wokół przedmiotowych działek, obejmujący obszar na północ, wschód i południe nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stąd nie można wydać informacji o ich przeznaczeniu.

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIV/234/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 4, poz. 42 z dnia 28.03.1994 roku) przestał obowiązywać z dniem 01.01.2003 roku.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 roku, **po przeciwnej stronie ul. Swarzędzkiej w kierunku wschodnim od działek nr 10/10, 10/41, 10/42, 10/43, 10/44 i 10/45 w Janikowie znajdują się tereny dla funkcji mieszkaniowej określone jako – I.21.M – dominująca: zabudowa rezydencjonalna (należy rozumieć jako zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą, lokalizowaną na dużych działkach o powierzchni minimum 1500 m²).**

Od strony południowej działka 10/10 w Janikowie graniczy z terenami dla funkcji mieszkaniowej – I.20 M, gdzie dominującą jest zabudowa rezydencjonalna.

Działki nr 10/10, 10/41, 10/42, 10/43, 10/44, 10/45 w Janikowie leżą w strefie G - ochrony korytarzy ekologicznych.

Ponadto informuję, że od strony zachodniej, leżące w bezpośrednim sąsiedztwie działki 10/10 w Janikowie, działki o nr 8/4 i 8/6 w Janikowie znajdują się na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Swarzędz rej. ul. Swarzędzkiej.

W cytowanym planie obszar działek nr 8/4 i 8/6 stanowią tereny obsługi komunikacyjnej z dróg gminnych klasy lokalnej i dróg dojazdowych oznaczone na rysunku studium symbolem - KDG (L), aktywizacji gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem – AG, tereny zieleni ochronnej określone jako – ZO i ścieżki rowerowo - piesze KRx.

Pozostały obszar od działek nr 8/4 i 8/6 w Janikowie (nieobjęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) w kierunku zachodnim, do granicy gminy, stanowią tereny dla funkcji mieszkaniowej, określone na rysunku studium symbolem – **I.20.M** (opisane wyżej) z nieznacznym udziałem lasów – **ZL**, w części południowo- zachodniej.

Przez teren działek przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia EG 300 w/c ze strefą techniczną.

Jednocześnie informuję, że zarówno wymieniony na wstępie Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, który utracił ważność w 2003 roku, jak również obowiązujący w chwili obecnej na wskazanym obszarze, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w Janikowie gmina Swarzędz rej. ul. Swarzędzkiej, zatwierdzony Uchwałą

Nr XXXVIII/448/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 października.2001 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 139, poz. 2791 z dnia 15.11.2000 roku) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmujący część działki o pow. 4500 m² we wsi Janikowo w rejonie ul. Leśnej o nr ewidencyjnym 6/2 – zatwierdzony Uchwałą Nr XXIV/243/2000 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30.08.2000 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 83, poz. 1093 z dnia 30 listopada 2000 roku) weszły w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego (plan nr 1) i Województwa Wielkopolskiego (plany 2 i 3).

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

(podpis i pieczęć imienna)
Adam Dzwiniński

Otrzymuje:

1. Adresat
2. RAU - a/a

Sprawę prowadzi:
Ewa Ziembinska-Schulz
tel. 61.6.510 - 718



Wzrost z obowiązującego
studium macierzystym

III rama

2.1.10 Istniejące lasy i tereny leśne (ZL).

Terenami leśnymi uznaje się tereny, stanowiące lasy w ewidencji gruntów, gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z planem urządzania lasu, nadto udostępnienie terenów leśnych pod rekreację poprzez realizację ścieżek pieszych i rowerowych musi odbywać się zgodnie z przepisami prawa.

W studium utrzymuje się istniejące obszary leśne i porośnięte roślinnością drzewiastą. Za zgodne ze studium uznaje się zalesienia gruntów rolnych niższych klas, zgodnie z przepisami prawa.

2.1.11 Ogródki działkowe (ZD) i cmentarze (ZC).

W studium utrzymuje się istniejące ogrody działkowe. Dopuszcza się wprowadzenie na obszarach ogrodów innej funkcji, np. mieszkaniowej, jeżeli będą za tym przemawiać uzasadnione potrzeby i nie będzie to sprzeczne z interesem społecznym. Ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi zasad zagospodarowania rodzinnych ogrodów działkowych.

Utrzymuje się istniejące cmentarze w Swarzędzu, Gortatowie, Wierzenicy i Uzarzewie wraz z rezerwą terenową pod ich ewentualne poszerzenie. Szczegółowe wytyczne dla terenu cmentarza w Gortatowie zostały określone w punkcie 2.1.1 w części dotyczącej „Strefy II – Centrum”.

Ponadto wokół cmentarzy wyznacza się strefy ich oddziaływania oraz ograniczonego użytkowania, w których wprowadza się m.in. zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami prawa.

2.1.12 Tereny infrastruktury technicznej - ujęcia wody (W).

Studium ustala zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie ochrony sanitarnej ustanowionej dla ujęć wody.

Dla ujęć, które nie mają ustanowionej strefy sanitarnej należy dopełnić obowiązku, zgodnie z przepisami prawa.

Jeśli zajdzie taka potrzeba dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów technicznych związanych z uzdatnianiem wody oraz budowę nowych ujęć.

2.1.13 Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków (K).

Studium ustala zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze oczyszczalni ścieków w Wierzonce i Uzarzewie. Jeżeli zajdzie taka potrzeba dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów technicznych związanych z oczyszczaniem ścieków, zgodnie z przepisami prawa.

- tereny zieleni naturalnej (Z),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI),
- tereny zieleni urządzonej (ZP),
- tereny aktywizacji gospodarczej (AG),
- tereny potencjalnego wydobycia kruszywa (PG),
- tereny zabudowy usługowej (U),
- tereny mieszkaniowo-usługowe (M/U),
- teren lotniska (Lo),
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU),
- teren cmentarza (ZC),
- tereny ogródków działkowych (ZD),
- tereny zalesień (ZA),
- tereny obiektów związanych z komunikacją (KD).

Ww. funkcje pokazano na rysunku studium pt. „Kierunki”.

Ogólne parametry terenów o różnym sposobie użytkowania (udział terenów w strefie):

- tereny zieleni leśnej (ZL) 21,7 %
- tereny dróg 20,0 %
- tereny rolnicze (R) 19,0 %
- tereny zabudowy mieszkaniowej (M) 12,9 %
- tereny zieleni naturalnej (Z) i izolacyjnej (ZI) 9,0 %
- tereny aktywizacji gospodarczej (AG) 3,0 %
- tereny usług sportu i rekreacji (US) 2,8 %
- tereny mieszkaniowo-usługowe (M/U) 2,5 %
- teren lotniska (Lo) 2,3%
- tereny mieszkaniowe z aktywizacją gospodarczą (M/AG) 1,5 %
- pozostałe tereny 5,3 %.

Kierunki rozwoju funkcji i wytyczne kreacji przestrzeni:

Dla terenów zieleni leśnej (ZL):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami ZL obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.10. Ponadto, ze względu na duży udział terenów cennych przyrodniczo w tej strefie proponuje się pierwszeństwo funkcji leśnej przy zagospodarowaniu działek sąsiadujących z obszarem ZL.

Dla terenów zieleni naturalnej Z:

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Na całym obszarze objętym studium obowiązują postanowienia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych – Dz. U. z 2003 r. nr 130, poz. 1193 z późn. zm. – zwłaszcza § 2, ust. 2, zgodnie z którym wszelkie obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Wszystkie obiekty budowlane o wysokości 100,0 m i więcej nad poziomem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, są przeszkodami lotniczymi i ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa ruchu lotniczego muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Dopuszczalne wysokości zabudowy dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza powinny być zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130 poz. 1192 z późn. zm.).

Ponadto Stefa III – Południe znajduje się w zasięgu strefy ochronnej – płaszczyznach ograniczonych wysokości zabudowy (płaszczyzna podejścia, płaszczyzny przejścia oraz kręgi) wynikające z prowadzonych operacji lotniczych oraz działań wojskowych dla lotnictwa wojskowego Poznań – Krzesiny. W związku z tym istnieje konieczność uzgadniania wszelkich planowanych obiektów budowlanych na tym obszarze z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na uch budowę, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.).

Na całym obszarze studium zachowuje się istniejącą działalność produkcyjną i usługową. Ponadto dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę na terenie działek bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą działalnością.

2.1 Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów oraz podstawowe wskaźniki zabudowy.

2.1.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej (M).

Wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz tereny pod zabudowę mieszkaniową, w dużym stopniu są wynikiem wcześniej podjętych decyzji planistycznych i stanowią realizację ustaleń z planu województwa oraz strategii województwa wielkopolskiego, które dla gminy Swarzędz zakładają głównie stworzenie nowych terenów mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi jej centrami usługowymi i terenami komunikacyjnymi. Szerzej jest o tym mowa w Tomie I „Uwarunkowania”.

Pod pojęciem **zabudowy mieszkaniowej** rozumiane są: zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna oraz zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym. W dalszej części niniejszego opracowania zostanie sprecyzowane, jakie formy zabudowy są przewidywane na poszczególnych terenach.

Ocena obecnego stanu zagospodarowania wskazuje na istniejące jego zróżnicowanie na obszarze gminy. Istotnie różni się zagospodarowanie północnej część gminy od południowej i centralnej, co było jedną z przesłanek do przyjętego w studium podziału na strefy.

Dla Strefy I – Północ, będącej strefą umiarkowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i funkcji rekreacyjnej, przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym i zabudowę rezydencjonalną.

Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej w Strefie I – Północnej są następujące:

- zabudowa jednorodzinna, jako wolno stojąca, preferowana jest zabudowa rezydencjonalna;
- zabudowa wielorodzinna może wystąpić jedynie na terenach centrotwórczych z realizacją usług podstawowych lub na terenach przewidzianych pod budownictwo komunalne;
- konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ramach działki budowlanej: min. 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ramach działki budowlanej: min. 1,5 miejsca na lokal mieszkalny lub 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, w zabudowie wielorodzinnej;
- w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy zagospodarowanie i parametry przyjmować zgodnie z punktem 3.5;
- ograniczenie nowej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, szczególnie wzdłuż drogi krajowej (KDK 5) i torów kolejowych;
- należy podjąć również działania polegające na stopniowym eliminowaniu istniejącej w strefie oddziaływania ciągów komunikacyjnych funkcji mieszkaniowej na rzecz funkcji usługowej lub działalności gospodarczej, zgodnie z rysunkiem studium;
- dla ochrony zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami, głównie przed hałasem, należy przewidzieć pasy zieleni lub inne rozwiązania techniczne (np. ekrany akustyczne), służące ochronie przed tymi uciążliwościami;
- konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętej jednym opracowaniem planistycznym (np. w jednym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), w ilości min. 8,0 m² na jedną działkę budowlaną; tereny zieleni mogą być: placami zabaw, boiskami sportowymi, skwerami, itp.;
- konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w zabudowie wielorodzinnej w minimalnej ilości wynikającej z przepisów prawa;

Na działce ozn. nr ewid. 393, obręb Gruszczyn, w ramach terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem **Z** dopuszcza się realizację stancji wędkarskiej, bez możliwości realizacji zabudowy kubaturowej oraz handlu i gastronomii.

Dla terenów zieleni izolacyjnej ZI:

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem **ZI**, położonych w pobliżu terenu lotniska, oznaczonego symbolem 1.8.Lo należy ograniczyć wysokość zieleni izolacyjnej, zgodnie z przepisami prawa.

Dla funkcji rolniczej (R):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem **R** obowiązują następujące ustalenia:

- ze względu na położenie przeważającej części obszaru w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonki wskazany kierunek dla rolnictwa, to rolnictwo ekologiczne;
- zakazuje się w tym obszarze lokalizowania dużych ferm powyżej 49 DJP oraz obiektów przetwórstwa rolnego; wyjątek mogą stanowić obiekty rolnicze powyżej 49 DJP (ale poniżej 240 DJP), dla których udokumentowano w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub postępowaniu środowiskowym brak negatywnego wpływu na środowisko oraz na krajobraz;
- powyższe nie dotyczy hodowli koni, kierunku zalecanego dla rolnictwa w tym obszarze; budynki związane z hodowlą koni, o większych powierzchniach winny posiadać dachy strome i nawiązywać do architektury regionalnej; wskazane jest również stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych;
- zaleca się powiązanie rolnictwa z agroturystyką; należy dążyć do utrzymania krajobrazu tradycyjnego rolnictwa z jego lokalnymi uprawami, z budownictwem o charakterze regionalnym, zadrzewieniami przy drogach i ciekach;
- zachowania wymagają przydrożne kapliczki i krzyże.

Dla funkcji mieszkaniowej (M):

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.5.M, I.6.M, I.7.M, I.46.M, I.47.M, I.48.M, I.49.M, I.51.M, I.54.M, I.60.M, I.62.M, I.63.M, I.68.M, I.71.M, I.80.M, I.81.M** obowiązują ogólne ustalenia, zawarte w pkt. 2.1.1.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.20.M, I.21.M, I.27.M, I.28.M, I.30.M, I.33.M, I.34.M, I.87.M, I.88.M, I.93.M, I.96.M, I.97.M, I.100.M, I.101.M, I.102.M** obowiązują następujące dodatkowe ustalenia:

- utrzymać charakter istniejących wsi;

- na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę zakazuje się lokalizowania w pasie terenu o szer. 10 m od granicy lasu, obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń oraz pozostawienie tego pasa nieużytkowanego;
- linia zabudowy od granicy lasu w odległości zgodnej z aktualnymi wymaganiami prawa budowlanego;
- dopuszcza się zabudowę inną niż jednorodzinna (np. dom zamieszkania zbiorowego), pod warunkiem nawiązania do architektury wiejskiej regionu.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami **I.12.M, I.13.M, I.26.M, I.35.M, I.36.M, I.37.M, I.40.M, I.42.M, I.73.M, I.74.M, I.75.M, I.77.M; I.78.M, I.86.M, I.90.M** obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium, ponadto, ze względu na bliskie sąsiedztwo terenu lasu, zakazuje się lokalizowania zabudowy wielorodzinnej oraz prowadzenia działalności gospodarczej uciążliwej dla środowiska.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na terenach **I.87.M, I.88.M, I.93.M i I.96.M** powinna wynosić 900 m². Na pozostałych terenach w ramach Strefy I Północ minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna wynosić 1400 m².

Warunki dodatkowe dla planów miejscowych następujących terenów:

- **I.35.M, I.36.M, I.37.M, I.68.M, I.74.M, I.75.M, I.78.M, I.80.M, I.81.M, I.87.M, I.93.M, I.100.M, I.101.M, I.102.M** – dominująca: zabudowa zagrodowa z możliwością agroturystyki, uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna;
 - ważnym celem planów miejscowych winno być: uporządkowanie istniejącej zabudowy i poprawa ładu przestrzennego;
 - obszary wymagają przeprowadzenia rehabilitacji i rewitalizacji;
- **I.20.M, I.21.M, I.25.M, I.61.M, I.69.M, I.70.M, I.109.M, I.110.M** – dominująca: zabudowa rezydencjonalna;
- **I.46.M, I.47.M, I.48.M, I.63.M, I.97.M** – dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz uzupełniająca;
 - dla zabudowy, szczególnie mieszkaniowej należy zachować, określone w studium oraz w przepisach prawa, odległości od sieci infrastruktury technicznej (patrz pkt 5.4, 5.5 niniejszego opracowania);
 - obszary wymagają przeprowadzenia rehabilitacji i rewitalizacji;
 - ważnym celem miejscowych planów winno być: uporządkowanie istniejącej zabudowy i poprawa ładu przestrzennego;