

**Projekt**

z dnia 25 kwietnia 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Swarzędz  
*Marian Szkudlarek*

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 15 maja 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka -  
część 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1 po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r. zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Wierzonka - część 1” w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;

- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 6) działce ogrodu działkowego - należy przez to rozumieć działkę, zgodnie z ustawą z dnia 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1073).

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

### **§ 3.**

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: RM;
- 3) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem: ZD;
- 4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: KD-D;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KWD.

### **§ 4.**

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

- 1) zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się w stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych ich remont i przebudowę w dotychczasowych parametrach;
- 4) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
  - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.



## § 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 3) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz ochrony istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą techniczną wymaga się przesadzania drzew lub w razie konieczności ich usunięcia wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 6) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami ZD jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15.

## § 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, w których przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1:
  - a) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z budynkiem garażowym na sąsiedniej działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności: od 0,1 do 0,75;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - nie więcej niż 9,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja - nie więcej niż 5 m;
- 10) geometria dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
  - b) dla pozostałych budynków i wiat: dowolna,
  - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;
- 14) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojeżd i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 8.

Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonym na rysunku symbolem RM, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym budynek mieszkalny nie większy niż 200 m<sup>2</sup>;
- 4) nakaz zachowania wskaźnika intensywności: od 0,01 do 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 9,5 m,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego i inwentarskiego: do 10 m,

- c) budowli rolniczych: do 10 m,
- d) wiat: do 10 m;
- 7) geometria dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
  - b) dla pozostałych budynków, budowli i wiat: geometria dachu dowolna,
  - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;
- 9) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 10) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług agroturystyki,
  - b) budowli rolniczych.

## § 9.

Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym na rysunku symbolem ZD (Rodzinne Ogrody Działkowe), ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednej altany działkowej lub obiektu gospodarczego na działce ogrodu działkowego;
- 2) lokalizację jednego budynku administracyjno-socjalnego zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy dla:
  - a) jednego budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - b) altany działkowej lub obiektu gospodarczego - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna, przy czym w przypadku dachu płaskiego nie większą niż 5 m, a w przypadku dachu stromego nie większą niż 8 m;
- 6) dachy dowolne;
- 7) zapewnienie liczby miejsc postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na 10 altan,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku administracyjno-socjalnego, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację parkingu dla rowerów.



## **§ 10.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KD-D ustala się:

- 1) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat przystankowych wraz z zatoką autobusową.

## **§ 11.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDW i 2KDW ustala się:

- 1) teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 12.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

## **§ 13.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV na podziemne należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w pasach technologicznych o szerokości 7 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu.

## **§ 14.**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) ustala się dla terenu MN:
  - a) powierzchnię działek minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 15.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg,
  - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich budowę, przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności w zakresie sieci:
  - a) wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
  - b) monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 12,
  - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;

- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektryczną albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań 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 odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 12;
- 12) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 16.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

#### § 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### § 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

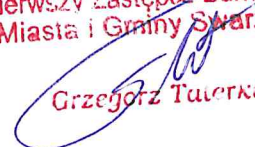
INSPEKTOR  
ds. Planowania Przestrzennego

  
Paulina Hetmańczyk

KIEROWNIK  
Wydziału Architektury i Urbanistyki

  
Jerzy Cesar

Pierwszy Zastępca Burmistrza  
Miasta i Gminy Swarzędz

  
Grzegorz Talerka

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym

  
Anna Mazińska  
Rada Gminy



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 15 maja 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu planu**

**§ 1.**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 22.02.2024 r. do 14.03.2024 r. W dniu 28.02.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. Uwagi były przyjmowane do dnia 28.03.2024 r.

2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

**§ 2.**

W związku z powyższym Rada Miejska w Swarzędzu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), z uwagi na ich brak.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 15 maja 2024 r.

**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.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609), zadania własne gminy.

**§ 2.**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

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

**§ 3.**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,



- d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 15 maja 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.  
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**





## Uzasadnienie

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1

1.Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 12 ha. Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem teren rodzinnych ogrodów działkowych, teren uprawiany rolniczo wraz z gospodarstwem rolnym oraz w niewielkim stopniu działki zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą. Przedmiotowy teren graniczy z Gminą Pobiedziska, w której swoją kontynuację ma zabudowa zarówno mieszkaniowa jak i teren ogrodów działkowych ROD Bugaj. Obszar planu otoczony jest lasami oraz polami uprawnymi. Położony jest przy drodze gminnej, która łączy się z drogą wojewódzka nr 194.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr II/20/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.11.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka. Z uwagi na duży obszar przystąpienia zdecydowano się opracowywać przedmiotowy plan w kilku częściach.

3.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: I.86.M - teren zabudowy mieszkaniowej, ZD - tereny ogrodów działkowych oraz KL - istniejące drogi lokalne. Dla terenu I.86.M obowiązują ogólne ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustalone w Studium. Rozumie się przez to możliwość zarówno wyznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Zapisy Studium dla terenu oznaczonego jako I.86.M wskazują również, że ze względu na bliskie sąsiedztwo terenu lasu, zakazuje się lokalizowania zabudowy wielorodzinnej oraz prowadzenia działalności gospodarczej uciążliwej dla środowiska. Zapisy wskazują również, iż ważnym celem miejscowych planów winno być uporządkowanie istniejącej zabudowy i poprawa ładu przestrzennego. 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. Zapisy Studium w rozdziale 5.1. Układ komunikacyjny Gminy Swarzędz, dopuszczają możliwość innego sklasyfikowania lub wyznaczenia przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w Studium.

4.Przedstawione w planie miejscowym poszczególne zagospodarowania terenów są uporządkowaniem już istniejącej zabudowy. Zachowano ciągłość istnienia ROD Bugaj oraz wskazano obszar zabudowy zagrodowej z uwagi na istniejące gospodarstwo rolne. Ponadto wskazano również teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, która jest kontynuacją zabudowy ze strony Gminy Pobiedziska.

5.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

6.Do planu zostały sporządzone:

- Prognoza oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1 na środowisko,



- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1 uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 06.12.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 11.01.2019 r.

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie 22.02.2024 r. - 14.03.2024 r. terminie dyskusji publicznej w dniu 28.02.2024 r. oraz możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 28.03.2024 r.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka, w ustawowym terminie wpłynęło 16 pism od instytucji oraz 4 wnioski od osób prywatnych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka. Postulaty te zostały częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy nakazów zachowania linii zabudowy oraz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, co zapewnia realizację m.in. wymagań ochrony środowiska.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej. Zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1, jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian

w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.06.2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1 będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1.

13. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 1, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych.

W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.

INSPEKTOR  
ds. Planowania Przestrzennego

KIEROWNIK  
Wydziału Architektury i Urbanistyki

*Paulina Hetmańczyk*  
Paulina Hetmańczyk

*Jerzy Cesar*  
Jerzy Cesar



