

**Projekt**

z dnia 26 kwietnia 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkuclarek

BIURO RADY MIEJSKIEJ  
w Swarzędzu  
62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1  
tel. 61 65-12-105

04.06.2024

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

z dnia 15 maja 2024 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część  
obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 609) i art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2023 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. poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona 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 nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2" w skali 1:2000, 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 - plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) **działce budowlanej** - rozumie się przez to działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zmianami);
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1 m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 30% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1 m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 7) **ogrodzeniu prefabrykowanym o pełnych przęsłach** - należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów prefabrykowanych, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 70% powierzchni całkowitej przęsła ogrodzeniowego;
- 8) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 9) **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 10) **terenie** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury,

rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;

12) **termomodernizacji** - rozumie się przez to przedsięwzięcie mające na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię ciepłą w budynku, poprzez montaż styropianu, wełny mineralnej, wełny szklanej lub innych materiałów izolacyjnych na ścianach i dachach budynków, powodujących zmianę ich obrysu zewnętrznego.

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

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 3.**

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

1) tereny:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN,**

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,**

c) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP,**

d) infrastruktury technicznej - energetyki, oznaczony symbolem: **IT-E;**

2) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych - klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL,**

b) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD,**

c) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW.**

### **§ 4.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 21 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji zabudowy względem gruntów leśnych,

b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,

d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

e) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych o pełnych przęsłach od strony dróg publicznych;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy, z wyłączeniem termomodernizacji budynku,
- b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy, z wyłączeniem termomodernizacji budynku,
- c) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- d) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach MN i MN/U,
- e) lokalizację dojazdów i dojazdów.

## § 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się niwelację 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) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 22 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:

- a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów domów opieki społecznej i jak dla terenów szpitali poza miastem.

#### § 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

#### § 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych nie podejmuje się ustaleń.

#### § 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: ZP, KDL, KDD.

#### § 9.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 13MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 33MN:**

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
- g) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego na terenie 13MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
  - budynku mieszkalnego na pozostałych terenach: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
- h) geometria dachu:
  - dla terenów 1MN, 2MN, 5MN: dach stromy wielospadowy,
  - dla pozostałych terenów: dach stromy dwu- lub wielospadowy,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
  - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m<sup>2</sup> przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup> każde.

## § 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów 12MN, 14MN, 16MN: 45%,
    - dla terenów 10MN, 11MN: 40%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego na terenach 11MN, 12MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
    - budynku mieszkalnego na terenach 10MN, 14MN, 16MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
  - h) geometria dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej: 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej na terenach 14MN, 16MN: 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej na pozostałych terenach: 350 m<sup>2</sup>,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup> każde.

## § 11.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **31MN, 32MN**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej lub szeregowej,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
  - g) geometria dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - h) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla zabudowy bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej: 200 m<sup>2</sup>,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

- j) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>.

## § 12.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MN/U**:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- h) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,

i) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: 800 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy usługowej: 1500 m<sup>2</sup>,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;

- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>.

### § 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- h) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
- i) geometria dachu:
  - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
  - dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
  - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla zabudowy mieszkaniowej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy usługowej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>.

### § 14.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP**:

1) ustala się:

- a) teren zieleni urządzonej,
- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,

- d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem § 20 pkt 2 lit. a,
  - e) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację placów zabaw,
  - c) lokalizację urządzeń turystycznych.

### **§ 15.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **IT-E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

### **§ 16.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**:

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg publicznych - klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 17.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD**:

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenów 5KDD, 9KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 18.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW:

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg wewnętrznych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenów 3KDW, 4KDW, 5KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 19.

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.

### § 20.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z § 9 pkt 1 lit. j), § 10 pkt 1 lit. j), § 11 pkt 1 lit. i),
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 12 pkt 1 lit. j), § 13 pkt 1 lit. j);
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 21.

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) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 22.

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDL - klasy lokalnej,
  - b) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 6) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 9) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 i 9 w granicach realizowanej inwestycji, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach.

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

- 1) ustala się:

- a) lokalizację, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) pobór wody do celów bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej,
  - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - 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 odrębnymi,
  - i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
  - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

### § 23.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

### Rozdział 3. Przepisy końcowe

### § 24.

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

### § 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### § 26.

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

Sprawozdanie  
formalno-prawne  
Anna Szczepińska  
Rada Gminy

INSPEKTOR  
ds. Planowania Przestrzennego

Z-CIA KIEROWNIKA  
Wydziału Architektury i Urbanistyki



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

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo**  
**Katarzynki – część I.A1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do**  
**zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.**

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

**§ 2.**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy.

Plan zakłada rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy - □w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

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

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Gruszczyn, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 54 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od południa ul. Katarzyńska, od zachodu grunty leśne, od północy ul. Nowowiejskiego, a od wschodu ul. Mechowska. Obszar opracowania jest w znacznej mierze zurbanizowany i zagospodarowany. Ośią komunikacyjną jest ulica Mechowska, Zielińska, Katarzyńska oraz Nowowiejskiego. Na zabudowę tej części Gruszczyna składają się przede wszystkim nowe budynki mieszkalne jednorodzinne. Z uwagi na bliskość Swarzędza następuje tu silna urbanizacja i pojawiają się również budynki mieszkalne w zabudowie dwulokalowej oraz szeregowej. Koncentracja nowej zabudowy mieszkaniowej w zabudowie dwulokalowej znajduje się w rozgałęzieniach ul. Nowowiejskiego, t.j. wzdłuż ul. Zapolskiej, Mrożka, Boya-Żeleńskiego, Tuwima oraz przy ul. Katarzyńskiej. Wzdłuż ul. Zielińskiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne. Budynki z lat ok. 2000, czyli pierwsza nowa część osiedla znajduje się wzdłuż ulic Wieżowej i Spadochronowej, w zachodniej części opracowania. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz dachy spadziste dwu i wielospadowe (w zależności od kwartału zabudowy) i nie przekraczają wysokości 9-10 m. Pojedynczo występują dachy płaskie. Z uwagi na to, że jest to stosunkowo nowa zabudowa brak obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W obszarze objętym opracowaniem brak budynków usług publicznych.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017r. zmienionej uchwałą nr XX/258/2020 z dnia 31.03.2020 r. zmienionej uchwałą nr XXXII/369/2021 z dnia 26.01.2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: M - tereny zabudowy mieszkaniowej.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

5. W trakcie procedury planistycznej, po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, podzielono pierwotny obszar opracowania na trzy części: A1, A2 i A3. Podział opracowania na trzy części nastąpił z uwagi na złożoność ustaleń planu, a także wyodrębnienie fragmentów planu z najmniejszą liczbą złożonych uwag, celem przyspieszenia prac projektowych dla pozostałych obszarów.

6. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2”.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A 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) obwieszczono na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 27.04.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19.05.2017 r. następnie ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 25.05.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19.06.2017 r.;

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 04.08.2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 11.08.2022 r. do 09.09.2022 r. dyskusji publicznej w dniu 22.08.2022 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 23.09.2022 r.;

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 01.06.2023 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 19.06.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28.07.2023 r.;

d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 16.11.2023 r. o kolejnym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 13.12.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 10.01.2024 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 obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A, w ustawowym terminie wpłynęło 18 pism od instytucji. Postulaty te zostały 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. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych

i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podjęto ustaleń - z uwagi na brak obiektów zabytkowych. 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, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. 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 niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A, podjęto w celu uporządkowania zabudowy w zachodniej części Gruszczyń. Obecnie nowa zabudowa powstaje częściowo na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częściowo na podstawie wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy. Taki sposób zagospodarowania znacznego obszaru gminy wpływa niekorzystnie na ład przestrzenny, a także może być niezgodny z kierunkami zagospodarowania gminy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W granicach opracowania lub w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu odnosi się do terenu zurbanizowanego, poddanego silnej antropopresji, dla którego najistotniejsze jest zapewnienie różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza a także zapewnienie odpowiedniego komfortu akustycznego dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto zapisy projektu uwzględniają pasy technologiczne sieci infrastruktury technicznej. Całość opracowania stanowi część Gruszczyń.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2 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 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 obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2". Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

13. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.

INSPEKTOR  
ds. Planowania Przestrzennego  
inż. arch. *Olga Motuła*

Z-CIA KIEROWNIKA  
Wydziału Architektury i Urbanistyki  
*Agnieszka Dopierala*

