

# **UCHWAŁA NR VII/86/2024 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 24 września 2024 r.

## **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część Sarbinowa, w rejonie ulicy Borówkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), a także w związku z Uchwałą Nr XXXV/341/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część Sarbinowa, Puszczykowo Zaborze i Sokolniki Gwiazdowskie, Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

### **§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część Sarbinowa, w rejonie ulicy Borówkowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. ze zmianami

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 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 - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

### **§ 2.**

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 3.

Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu, w tym garaż i budynek gospodarczy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną, na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat,

z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 8) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 9) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

#### **§ 4.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

#### **§ 5.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem I;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RZM.

#### **§ 6.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów i linii zabudowy określonych w planie;
- 4) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 5) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy lub czarny;
- 7) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 8) zakaz realizacji budynków pomocniczych o elewacjach blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
  - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 11;
  - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 11) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, regulację granic, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu działki.

## § 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) teren MNW kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) teren MNW-U kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) tereny RZM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 5) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, magazynowaniu oraz na zbieraniu odpadów;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną.

## **§ 8.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych:

- 1) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) ustala się nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami do wysokości wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, dla których obowiązują przepisy odrębne.

## **§ 9.**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia użytkowa budynku pomocniczego: 50 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,0;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,75;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
  - b) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych: 9,5 m,
  - b) budynków pomocniczych: 6,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 14) obsługa komunikacyjna z ul. Dzikiej lub ul. Długiej poprzez teren 1I, zlokalizowanych poza obszarem planu.

## § 10.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
  - c) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych, w tym budynki handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku: mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,0;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,05;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) maksymalna wysokość:
  - a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: 6,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>;
- 13) obsługa komunikacyjna z ul. Dzikiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

## § 11.

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym budynki i budowle usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych, budynki handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,0;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,50;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) geometria dachów budynków: płaskie, dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 65°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 9) maksymalna wysokość budynków i budowli: 10,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługa komunikacyjna z ul. Borówkowej lub ul. Długiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

## § 12.

Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1I, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: infrastruktura techniczna, w tym sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

## § 13.

Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa, w tym budynki i budowle, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych, inwentarskich oraz wiat;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,0;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,90;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 7) geometria dachów:

- a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków pomocniczych, wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 8) maksymalna wysokość:
- a) budynków w zabudowie zagrodowej: 10,0 m,
  - b) budynków pomocniczych, wiat: 8,0 m,
  - c) budowli: 15,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji:
- a) budynków w zabudowie zagrodowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu 1RZM z ul. Dzikiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) terenu 2RZM z ul. Długiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

#### **§ 14.**

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

- 1) pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 2, do czasu skablowania linii;
- 2) w granicach pasa ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV:
  - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
  - d) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

#### **§ 15.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej:
    - a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w budynkach pomocniczych,
    - b) 2 miejsc do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
    - c) 1,5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej;
  - 2) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;



- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
    - 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
    - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
      - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - b) dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
      - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
    - 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
      - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz ścieków przemysłowych, po wcześniejszym podczyszczeniu, do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
      - c) zakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do przydomowych oczyszczalni ścieków,
      - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków,
      - e) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
    - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
      - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
      - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
    - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
    - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
      - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
      - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
      - c) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych, na terenach oznaczonych symbolami U, RZM,
      - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
      - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,

- f) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
  - a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych, na terenach oznaczonych symbolami U, RZM;
- 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

### **§ 16.**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenie MNW: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie MNW-U: 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie U: 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach MNW, MNW-U: 22,0 m,
  - b) na terenie U: 25,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MNW, MNW-U, U: 60°–120°.

### **§ 17.**

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### **§ 18.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### **§ 19.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

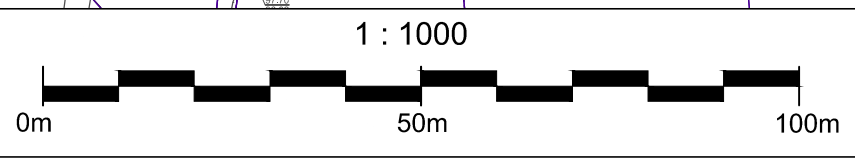
### **§ 20.**

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ SARBINOWA, W REJONIE ULICY BORÓWKOWEJ



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR VII/86/2024  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU  
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2024 R.



Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych - układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG:2177. Licencja Starosty Poznańskiego nr GKG.GZ.4072.4011.2017\_3021\_CL0 z dnia 08.08.2017 r.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- teren usług

- teren infrastruktury technicznej
- tereny zabudowy zagrodowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach  
- strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),  
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/86/2024  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 24 września 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część Sarbinowa, w rejonie ulicy Borówkowej**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część Sarbinowa, w rejonie ulicy Borówkowej, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 11.07.2024 r. do 19.08.2024 r. W dniu 14.08.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. Uwagi były przyjmowane do dnia 02.09.2024 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

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 2024 r. poz. 1130) 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.

**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 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami), 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/86/2024  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 24 września 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 2024 r. poz. 1130)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część Sarbinowa, w rejonie ulicy Borówkowej, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

-ustawa z dnia 8.03.1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami),

-ustawa z dnia 27.03.2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), zwana dalej ustawą,

-ustawa z dnia 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2024 r., poz. 54 ze zmianami),

-ustawa z dnia 3.10.2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112),

-rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Poz. 2404).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr XXXV/341/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część Sarbinowa, Puszczykowo Zaborze i Sokolniki Gwiazdowskie.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część Sarbinowa, w rejonie ulicy Borówkowej, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz.

Następnie, ze względu na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne dla części obszaru objętego planem, podjęta została decyzja o podziale projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część Sarbinowa, Puszczykowo Zaborze i Sokolniki Gwiazdowskie na dwie części i opracowaniu planu odrębnie dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ul. Borówkowej, o powierzchni około 2,2 ha.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, analizowany obszar przewidziany jest pod teren zabudowy mieszkaniowej (M).

W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne klas chronionych na terenach oznaczonych symbolami MN oraz MN/U, jednakże ze względu na uzyskane wcześniej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, nie wystąpiła potrzeba zmiany przeznaczenia ww. gruntów na cele nierolnicze.



Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.07.2024 r. do 19.08.2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 02.09.2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §9-13 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 ze zmianami), poprzez wprowadzenie zakazów lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków i uwag do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne zostały również wyważone poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa będzie posiadać odpowiedni dostęp do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewniając możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz, stanowiącej załącznik do uchwały Nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.