

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu
62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1
tel. 61 65-12-105
13.08.2025

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz
Marian Szkudlarek

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 26 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu”, 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie 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 zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 4 m - schodów zewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m poza nieprzekraczalną

linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji w istniejących budynkach;

- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą punkt styku dowolnego fragmentu ściany frontowej budynku przeznaczenia podstawowego, 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. Dla budynków przeznaczenia podstawowego lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, wiat oraz budynków uzupełniających zabudowę przeznaczenia podstawowego należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) 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;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 6) 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;
- 7) zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć budynek wznoszony w luce pomiędzy istniejącymi już budynkami tworzącymi zwartą linię zabudowy (pierzeję).

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku symbolem MW-U;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego, z uwzględnieniem zapisów § 6,
 - d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych od strony terenów komunikacji znajdujących się poza granicami opracowania;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji wiat, z wyjątkiem wiat śmietnikowych;
- 4) dopuszcza się w stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych ich remont i przebudowę w dotychczasowych

parametrach, a także rozbudowy z zachowaniem ustalonych linii zabudowy i parametrów ustalonych dla danego terenu oraz montaż urządzeń z zastrzeżeniem § 6;

- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków 1,5 m od granicy oraz bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) 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;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem MW-U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami U:
 - w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizacji usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - w przypadku lokalizacji usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ul. Wrzesińska 27 i 33, oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - a) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - b) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
 - c) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - d) odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
 - e) odnośnie kolorystyki elewacji nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,

- f) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - g) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla historycznego układu urbanistycznego miasta Swarzędz wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2255/A z 24.11.1992 r. ustala się:
- a) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe,
 - b) zakaz montażu instalacji fotowoltaicznych od strony elewacji frontowej lub w sposób widoczny i deprecjonujący wartość zabytkową obiektu i układu architektoniczno-przestrzennego miasta,
 - c) konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - d) podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie,
 - e) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich, robót budowlanych, prac ziemnych, wydzielania działek, lokalizacji nowych obiektów i reklam, napisów oraz urządzeń technicznych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - f) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku symbolem MW-U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy pierzejowej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 2 kondygnacji - 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do 3 kondygnacji - nie więcej niż 12 m dla terenu oznaczonego na rysunku planu strefą podwyższonej zabudowy;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 3;
- 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnych lub piwnic;

- 8) dachy dowolne;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
- 10) dopuszczenie lokalizowania garaży podziemnych lub wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 11) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego;
- 13) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 400 m².

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 13 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojeżdża oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.

1. Na terenach usług, oznaczonych na rysunku symbolem 1U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy pierzejowej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 99%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 3;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji - 10 m;
- 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 8) dachy dowolne;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 400 m².

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojeżdża oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

1. Na terenach usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy pierzejowej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;

- 5) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 10 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 2,4;
- 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 8) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 400 m²;
- 9) dachy dowolne;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolski”, ochronę zgodnie zapisami planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

§ 13.

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

- 1) powierzchnię działek minimum 400 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°.

§ 14.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy nowo powstający lokal dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - c) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² nowo powstającej powierzchni użytkowej w obiektach handlowych i usługowych,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde 150 m² powierzchni użytkowej w istniejących obiektach handlowych i usługowych;

- 2) dla terenu MW-U dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 2U;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych na działce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach U i MW-U zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów;
- 5) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich 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;
- 7) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalne parametry sieci wodociągowych: DN 100 mm, przyłącza wodociągowe: DN 25 mm,
 - c) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalne parametry sieci - dla kanałów sanitarnych: DN 200 mm, przyłączy kanalizacyjnych: DN 150 mm, przyłączy tłocznych DN 65 mm;
- 11) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w lit. a dopuszczenie ich odprowadzania do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe - DN 200;
- 12) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, ustala się minimalne parametry gazociągów: DN 20;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 14,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,

- c) zakaz budowy stacji transformatorowych we frontowej części działki,
d) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,23 kV;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) 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,
- b) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej - DN 20;
- 15) 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;
- 16) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

§ 15.

Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 16.

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 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

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym


Anna Mieczysława
Radca Prawny

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz


Grzegorz Taterka

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Rejon ulic Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu”, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich
finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do 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. 2023, 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 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 przeznaczonych na nie środków.

§ 3.

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

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) 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
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 sierpnia 2025 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r.
poz. 1130 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu” na podstawie Uchwały Nr LIV/584/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.06.2022 r.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz ogłoszenie w Tygodniku Swarzędzkim, w których poinformował o zbieraniu wniosków w terminie od 18.08.2022 r. do 09.09.2022 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz.

W projekcie planu uwzględniono:

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

- walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwym miejscowo Konserwatorem Zabytków oraz ustalenie zasad w zakresie historycznego układu urbanistycznego oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych w planie, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,

- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury

technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,

- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

- potrzeby interesu publicznego 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,

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz poprzez uwzględnienie przebiegów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

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

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

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną miasta i gminy zawartą w studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna realizowana jest także poprzez istniejące oraz projektowane drogi publiczne, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy.

Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i 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.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w którym przedstawiony został wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Ze względu na przeznaczenie obszaru objętego planem nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.03.2024 r. do 28.03.2024 r. W dniu 20.03.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12.04.2024 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.07.2024 r. do 19.08.2024 r. W dniu 14.08.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 02.09.2024 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.11.2024 r. do 12.12.2024 r. W dniu 12.12.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 31.12.2024 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.03.2025 r. do 18.04.2025 r. W dniu 08.04.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 06.05.2025 r.

Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczania terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

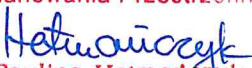
1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego


Paulina Hetmanczyk

