

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**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 (pierzę).

§ 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, fioletu, 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 wydzielenia 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 dojeżdża i dojeżdża 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 wydzielenia 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 wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojść i 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.

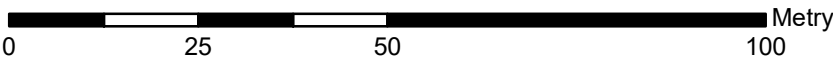
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 18.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu"

Skala 1 : 1 000



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnym ETRF2000-PL (EPSG:2177), na mapie zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - PL.PZGiK.7473, wydanej przez Starostę Poznańskiego.

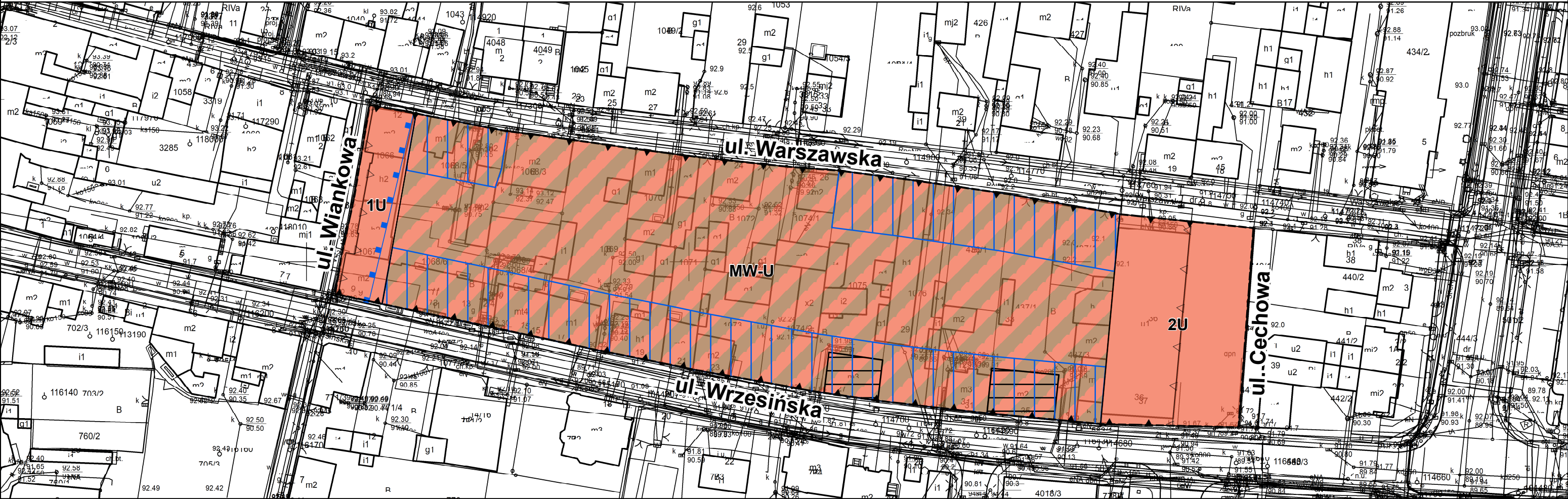
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 2025 r.

Oznaczenia

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

- MW-U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U Tereny usług
- Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Granica historycznego układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków
- Strefa podwyższonej zabudowy

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska".



WYRYS ZE 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.) SKALA 1 : 10 000



- Oznaczenia
- M/U Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego założenia urbanistycznego miasta Swarzędza
- Granica obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr....

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 26 sierpnia 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cechowej i Warszawskiej w Swarzędzu”

Na podstawie 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 nawiązaniu do 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), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Projekt planu został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.03.2024 r. do 28.03.2024 r., a uwagi można było składać do dnia 12.04.2024 r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęły dwa pisma zawierające siedem uwag. Burmistrz postanowił uwzględnić częściowo cztery uwagi. Trzy uwagi nie zostały uwzględnione w całości.

3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.1.	14.03.24	Przedstawiam prośbę o dokonanie poniższych zmian w planie zagospodarowania w odniesieniu do działki 3MW-U. 1. Wnoszę o zabudowę 80% powierzchni działki ze względu na ciąg zabudowy ulicy i charakter zabudowy tej części miasta.	dz. nr ewid. 436/1, 436/2, 437/1, 437/3, 437/4, 438	3MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub	X	X	X	X	Częściowo uwzględniona. Zmiana wskaźnika: powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie większa niż 70%.
1.2.		2. Wnoszę o 0,5 miejsca parkingowego na każdy lokal - mieszkania na działce 3MW-U. Zaprojektowane mieszkania będą przeznaczone pod wynajem osobom i rodzinom o niskim poziomie dochodów, dlatego wniosek ten jest odpowiedni do przewidywalnej ilości samochodów, które będą posiadały rodziny zamieszkujące projektowany budynek.	obr. Swarzędz	tereny usług 3U - tereny usług	X	X	X	X	Częściowo uwzględniona. Zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż 1,3 na każdy lokal dla zabudowy mieszkaniowej.
1.3.		3. Umożliwienie zaplanowania stanowisk postojowych na działkach: 3U ul. Warszawska 36 i działkach Warszawska 45 i 47.			X	X	X	X	Częściowo uwzględniona. Dla terenu 3MW-U dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 3U.

1.4.		4. Zmiana ilości miejsc postojowych do obsługi budynku handlowego 3U - ul. Warszawska 36. Praktyka pokazuje, że parking przy ul. Warszawskiej 36 jest wypełniony maksymalnie do ośmiu samochodów. Proszę o przyjęcie 1 miejsca parkingowego na 150 m ² powierzchni handlowej.				X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjętą politykę przestrzenną gminy. <i>Uwaga uwzględniona na etapie kolejnego wyłożenia na skutek rozstrzygnięcia uwag złożonych do czwartego wyłożenia projektu planu.</i>
1.5.		5. Przy pozostawieniu 12 m wysokości planowanego budynku proszę o dopuszczenie 4 kondygnacji w budynku (dotyczy terenu 3MW-U)				X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjętą politykę przestrzenną gminy.
2.1.	29.03.24	W §15 wnoszę o następujące zmiany, zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości mniejszej niż: a) jest „2 na każdy lokal zabudowy mieszkaniowej” wnoszę o zmianę na „1 na każdy lokal zabudowy mieszkaniowej, (z uwagi na zabudowę śródmiejską)”,	dz. nr ewid. 436/1, obr. Swarzędz	3MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny usług	X	X	X	X	Częściowo uwzględniona. Zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż 1,3 na każdy lokal dla zabudowy mieszkaniowej. <i>Uwaga uwzględniona na etapie kolejnego wyłożenia na skutek rozstrzygnięcia uwag złożonych do drugiego wyłożenia projektu planu.</i>
2.2.		b) jest „2 na każde 100 m ² powierzchni użytkowej biur i urzędów” wnoszę o zmianę na: „1 na każde 100 m ² powierzchni użytkowej biur i urzędów”.				X		X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy.

§ 2.

1. Projekt planu został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.07.2024 r. do 19.08.2024 r., a uwagi można było składać do dnia 02.09.2024 r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęło pięć pism zawierających dwadzieścia trzy uwagi dotyczące projektu planu. Burmistrz postanowił uwzględnić sześć uwag. Pozostałe siedemnaście uwag nie zostało uwzględnione w całości lub w części.

3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.1	31.07.24	1.1. W odniesieniu do działki 437/ - 3MWU wnoszę o zabudowę 80% powierzchni działki ze względu na ciąg zabudowy ulicy i charakter zabudowy tej części miasta.	dz. nr ewid. 437/4 obr. Swarzędz	3MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
1.2.		1.2. Wnoszę o 0,5 miejsca parkingowego na każdy lokal - mieszkania na działce 437/4 - 3MW-U. Zaprojektowane mieszkania będą przeznaczone pod wynajem osobom i rodzinom o niskim poziomie dochodów, dlatego wniosek ten jest odpowiedni do przewidywalnej ilości samochodów, które będą posiadały rodziny zamieszkujące projektowany budynek. Jednocześnie ograniczenie liczby samochodów na jedno mieszkanie będzie sprzyjało ograniczeniu zanieczyszczeniu powietrza w centralnej części miasta.	dz. nr ewid. 437/4 obr. Swarzędz	3MW-U	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Ustalono zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy nowo powstający lokal dla zabudowy mieszkaniowej.

1.3.		1.3. Wnoszę o umożliwienie zaplanowania stanowisk postojowych dla obsługi działki 437/4 - 3MW-U wzajemnie na działkach ul. Warszawska 36, 45 i 47.	dz. nr ewid. 437/4, 438, 431, 432 obr. Swarzędz	3MW-U		X		X	Uwaga częściowo zgodna z projektem planu. Dla terenu 3MW-U dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 3U. Nieruchomość ul. Warszawska 45 i 47 wykracza poza część obszaru planu.
1.4.		1.4. Przy pozostawieniu 12 m wysokości planowanego budynku na działce 437/4 3MW-U proszę o dopuszczenie 4 kondygnacji nadziemnych budynku.	dz. nr ewid. 437/4 obr. Swarzędz	3MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
1.5.		1.5. Wnoszę o zmianę działki 3U (Warszawska 36) na teren 3MW-U obejmujący zabudowę mieszkaniową lub tereny usług.	dz. nr ewid. 438 obr. Swarzędz	3U		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego.
1.6.		1.6. Dla działki ul. Warszawska 36 proszę o ustalenie wysokości do 12 m i 4 kondygnacji nadziemnych budynku.	dz. nr ewid. 438 obr. Swarzędz	3U		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
1.7.		1.7. Proszę o przyjęcie jednego miejsca parkingowego na 150 m ² powierzchni handlowej i 0,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny.	dz. nr ewid. 438 obr. Swarzędz	3U	X	X	X	X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy. <i>Uwaga częściowo uwzględniona na etapie kolejnego wyłożenia w zakresie 1 miejsca parkingowego na 150 m² powierzchni handlowej, na skutek rozstrzygnięcia uwagi złożonej do czwartego wyłożenia projektu planu.</i>
1.8.		1.8. Proszę o zapisanie w planie zerowej ilości miejsc parkingowych przeznaczonych na obsługę magazynu. Doświadczenie pokazuje, że magazyn nie generuje ruchu samochodowego i potrzeby miejsc parkingowych.	dz. nr ewid. 438 obr. Swarzędz	3U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy.
2.1.	30.08.24	2.1. W § 15 wnoszę o następujące zmiany Zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości mniejsze niż: a) jest „1,3 stanowiska postojowego na każdy lokal zabudowy mieszkaniowej” wnoszę o zmianę na „1 stanowisko postojowe na każde 3 lokale dla zabudowy mieszkaniowej, (z uwagi na zabudowę śródmiejską)	dz. nr ewid. 436/1 obr. Swarzędz	3MW-U	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Ustalono zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy nowo powstający lokal dla zabudowy mieszkaniowej.
2.2.		2.2. W § 15 wnoszę o następujące zmiany Zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości mniejsze niż: b) jest „2 na każde 100 m ² powierzchni użytkowej biur i urzędów” wnoszę o zmianę na: „0,5 na każde 100 m ² powierzchni użytkowej biur i urzędów”.	dz. nr ewid. 436/1 obr. Swarzędz	3MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy.
3.1.		3.2. Wnioskuje o zmiany zapisów w zakresie ilości stanowisk postojowych z 2 na 0,5 z uwagi na położenie działki, która znajduje się w ścisłej zabudowie śródmiejskiej.	dz. nr ewid. 1076 obr. Swarzędz	2U	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Ustalono zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy nowo powstający lokal dla zabudowy mieszkaniowej.
4.1.	05.08.24	4.1.Wnoszę o zmianę przedmiotowego planu miejscowego poprzez: ujednolicenie funkcji zabudowy dla całego obszaru objętego przedmiotowym planem poprzez przeznaczenie	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz	1U, 2U, 3U, MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U	X	X	X	X	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu powstał w oparciu o inwentaryzację terenu i uwzględnia

		przedmiotowego obszaru pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - w szczególności z możliwością realizacji usług w parterach budynków.	obszaru planu						obecne zagospodarowanie terenu. <i>Uwaga częściowo uwzględniona na etapie kolejnego wyłożenia na skutek rozstrzygnięcia uwag do trzeciego wyłożenia.</i> <i>Ujednolicono przeznaczenie i zapisy planu dla terenów MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U ustalając teren MW-U.</i>
4.2.		4.2. Usunięcie wątpliwości co do treści planu miejscowego w zakresie możliwości realizowania zabudowy mieszanej (mieszkaniowej i usługowej) na jeden działce dla terenów określonych jako MN-U i MW-U poprzez wyraźne wskazanie, że zabudowa usługowa na ww. terenach może być realizowana na parterach budynków.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz obszar planu	1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, MN-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy. <i>Uwaga uwzględniona na etapie kolejnego wyłożenia na skutek rozstrzygnięcia uwag do trzeciego wyłożenia.</i>
4.3.		4.4. ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy jako 4 kondygnacje naziemne, dla całego terenu objętego miejscowym planem, ewentualnie - ujednolicenie maksymalnej wysokości zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych i 12 m	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz obszar planu	1U, 2U, 3U, MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
5.1.	01.08.24	5.1. Wnoszę o zmianę przedmiotowego planu miejscowego poprzez: ujednolicenie funkcji zabudowy dla całego obszaru objętego przedmiotowym planem poprzez przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - w szczególności z możliwością realizacji usług w parterach budynków.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz obszar planu	1U, 2U, 3U, MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U	X	X	X	X	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu powstał w oparciu o inwentaryzację terenu i uwzględnia obecne zagospodarowanie terenu. <i>Uwaga częściowo uwzględniona na etapie kolejnego wyłożenia na skutek rozstrzygnięcia uwag do trzeciego wyłożenia.</i> <i>Ujednolicono przeznaczenie i zapisy planu dla terenów MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U ustalając teren MW-U.</i>
5.2.		5.2. Usunięcie wątpliwości co do treści planu miejscowego w zakresie możliwości realizowania zabudowy mieszanej (mieszkaniowej i usługowej) na jeden działce dla terenów określonych jako MN-U i MW-U poprzez wyraźne wskazanie, że zabudowa usługowa na ww. terenach może być realizowana na parterach budynków.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz obszar planu	1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, MN-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy. <i>Uwaga uwzględniona na etapie kolejnego wyłożenia na skutek rozstrzygnięcia uwag do trzeciego wyłożenia.</i>
5.3.		5.4. ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy jako 4 kondygnacje naziemne, dla całego terenu objętego miejscowym planem, ewentualnie - ujednolicenie maksymalnej wysokości zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych i 12 m.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz obszar planu	1U, 2U, 3U, MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.

§ 3.

1. Projekt planu został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.11.2024 r. do 12.12.2024 r., a uwagi można było składać do dnia 31.12.2024 r.
2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęły cztery pisma zawierające czterdzieści uwag. Burmistrz postanowił uwzględnić 14 uwag. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w całości lub w części.
3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8			9
1.1.	31.12.24	1.1. W § 3 pkt jest zapisane: „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U”, wnoszę o zmianę na: „teren zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U”.	dz. nr ewid. 436/1, 436/2 obr. Swarzędz	1MW-U, 2MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana dodatkowa nazwa klasy terenu niezgodna z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
1.2.		1.2. W §9 pkt 1 jest zapisane: „Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu...” wnoszę o zmianę na: „Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, terenach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu...”	dz. nr ewid. 436/1, 436/2 obr. Swarzędz	1MW-U, 2MW-U	X	X	X	X	Uwaga. częściowo uwzględniona. Uchwała zostanie uzupełniona o zapis dopuszczający lokalizację usług w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego.
1.3.		1.3. W §9 pkt 1.4) jest zapisane: „Powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%” wnoszę o zmianę na: „Powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 5%”.	dz. nr ewid. 436/1, 436/2 obr. Swarzędz	1MW-U, 2MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy.
1.4.		1.4. W §15 pkt 1 a)” jest zapisane: „1 stanowisko postojowe na każdy nowo powstający lokal dla zabudowy mieszkaniowej” wnoszę o zmianę na: „1 stanowisko na każde 3 lokale zabudowy mieszkaniowej” z uwagi na zabudowę śródmiejską. W §15 pkt 1 b)” jest zapisane: „1 stanowisko postojowe na każdy nowo powstający lokal dla zabudowy mieszkaniowej” wnoszę o zmianę na: „1 stanowisko na każde 3 lokale zabudowy mieszkaniowej” z uwagi na zabudowę śródmiejską.	dz. nr ewid. 436/1, 436/2 obr. Swarzędz			X		X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy. Część uwagi dotycząca §15 pkt 1 b) niespójna z treścią projektu planu.
2.1.	31.12.24	2.1. W § 3 pkt jest zapisane: „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U”, wnoszę o zmianę na: „teren zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U”.	dz. nr ewid. 1076 obr. Swarzędz	1MW-U, 2MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana dodatkowa nazwa klasy terenu niezgodna z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2.2.		2.2. W §9 pkt 1 jest zapisane: „Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu...” wnoszę o zmianę na: „Na terenach	dz. nr ewid. 1076 obr. Swarzędz	1MW-U, 2MW-U	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Uchwała zostanie uzupełniona o zapis dopuszczający lokalizację usług w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego.

		zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, terenach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW-U, 2MW-U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu...”							
2.3.		2.3. W §9 pkt 1.4) jest zapisane: „Powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%” wnoszę o zmianę na: „Powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 5%”.	dz. nr ewid. 1076 obr. Swarzędz	1MW-U, 2MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy.
2.4.		2.4. W §15 pkt 1 a)” jest zapisane: „1 stanowisko postojowe na każdy nowo powstający lokal dla zabudowy mieszkaniowej” wnoszę o zmianę na: „1 stanowisko na każde 3 lokale zabudowy mieszkaniowej” z uwagi na zabudowę śródmiejską. W §15 pkt 1 b)” jest zapisane: „1 stanowisko postojowe na każdy nowo powstający lokal dla zabudowy mieszkaniowej” wnoszę o zmianę na: „1 stanowisko na każde 3 lokale zabudowy mieszkaniowej” z uwagi na zabudowę śródmiejską.	dz. nr ewid. 1076 obr. Swarzędz			X		X	Uwaga nieuwzględniona. Brak spójności z polityką przestrzenną gminy. Część uwagi dotycząca §15 pkt 1 b) nieśpójna z treścią projektu planu.
3.1.	23.12.24	3.1. W ramach terenu oznaczonego symbolem MN-U wnoszę o dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkalno-usługowej.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu	MN-U	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Uchwała zostanie uzupełniona o zapis dopuszczający lokalizację usług w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego. Zmiana przeznaczenia terenu z MN-U na MW-U.
3.2.		3.2. Wprowadzenie zapisu, że ustalona obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Wrzesińskiej nie dotyczy budynków zlokalizowanych od strony ul. Warszawskiej.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Wprowadzenie na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy od ul. Warszawskiej w celu zachowania pierzei.
3.3.		3.3. Ustalenia dla budynków zlokalizowanych od strony ul. Wrzesińskiej a) doprecyzowanie formy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolno stojącej, bliźniaczej lub pierzejowej, b) ustalenie intensywności zabudowy w przedziale 0,0 – 2,8.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu		X X	X X	X X	X X	a) Uwaga częściowo uwzględniona. Dopuszczenie zabudowy pierzejowej, zgodnie z treścią planu. b) Uwaga uwzględniona podczas rozstrzygnięcia uwag do trzeciego wyłożenia. Uwaga częściowo uwzględniona w związku wytycznymi (otrzymanymi po rozstrzygnięciu uwag do trzeciego wyłożenia) organu doradczego Burmistrza tj. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w zakresie minimalnej intensywności zabudowy dla terenów mieszkaniowych. Ustalono intensywność zabudowy od 0,05 do 3,0.
3.4.		3.4. Ustalenia dla budynków zlokalizowanych od strony ul. Warszawskiej: a) doprecyzowanie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolno stojącej, bliźniaczej lub pierzejowej, b) wprowadzenie zapisu precyzującego, że dopuszcza się zbliżenie zabudowy do granicy pasa drogowego ul. Warszawskiej przy pozostawieniu nieprzekraczalnej linii	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu		X X	X X	X X	X X	a) Uwaga częściowo uwzględniona. Dopuszczenie zabudowy pierzejowej, zgodnie z treścią planu. b) Uwaga częściowo uwzględniona. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na obowiązującą linię zabudowy.

		zabudowy c) ustalenie intensywności zabudowy w przedziale 0,0 – 2,1			X	X	X	X	c) Uwaga uwzględniona podczas rozstrzygnięcia uwag do trzeciego wyłożenia. Uwaga częściowo uwzględniona w związku wytycznymi (otrzymanymi po rozstrzygnięciu uwag do trzeciego wyłożenia) organu doradczego Burmistrza tj. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w zakresie minimalnej intensywności zabudowy dla terenów mieszkaniowych. Ustalono intensywność zabudowy od 0,05 do 3,0.
3.5.		3.5. Wprowadzenie definicji elewacji frontowej.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Plan miejscowy nie określa definicji elewacji frontowej. Organem właściwym do interpretacji elewacji frontowej jest Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.
3.6.		3.6. Wprowadzenie zapisu dotyczące wejścia do budynków.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Plan miejscowy nie określa lokalizacji wejścia do budynku.
3.7.		3.7. Doprecyzowanie zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej: „obsługę komunikacyjną z dróg publicznych przyległych do terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania”.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Uwaga nieuwzględniona.
3.8.		3.8. Dopuszczenie możliwości obsługi komunikacyjnej poprzez teren innej nieruchomości po uzyskaniu odpowiedniego tytułu prawnego.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy nie określa zasad dostępu do dróg.
4.1.	20.12.24/ 23.12.24	4.1. W ramach terenu oznaczonego symbolem MN-U wnoszę o dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkalno-usługowej.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu	MN-U	X	X	X	X	Wpłynęły 2 uwagi o tej samej treści. Uwaga częściowo uwzględniona. Uchwała zostanie uzupełniona o zapis dopuszczający lokalizację usług w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego. Zmiana przeznaczenia terenu z MN-U na MW-U.
4.2.		4.2. Wprowadzenie zapisu, że ustalona obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Wrzesińskiej nie dotyczy budynków zlokalizowanych od strony ul. Warszawskiej.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Wpłynęły 2 uwagi o tej samej treści. Wprowadzenie na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy od ul. Warszawskiej w celu zachowania pierzei.
4.3.		4.3. Ustalenia dla budynków zlokalizowanych od strony ul. Wrzesińskiej a) doprecyzowanie formy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolno stojącej, bliźniaczej lub pierzejowej, b) ustalenie intensywności zabudowy w przedziale 0,0 – 2,8.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu		X X	X X	X X	X X	a) Uwaga częściowo uwzględniona. Dopuszczenie zabudowy pierzejowej, zgodnie z treścią planu. b) Uwaga uwzględniona podczas rozstrzygnięcia uwag do trzeciego wyłożenia.

									Uwaga częściowo uwzględniona w związku wytycznymi (otrzymanymi po rozstrzygnięciu uwag do trzeciego wyłożenia) organu doradczego Burmistrza tj. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w zakresie minimalnej intensywności zabudowy dla terenów mieszkaniowych. Ustalono intensywność zabudowy od 0,05 do 3,0.
4.4.	4.4. Ustalenia dla budynków zlokalizowanych od strony ul. Warszawskiej: a) doprecyzowanie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolno stojącej, bliźniaczej lub pierzejowej, b) wprowadzenie zapisu precyzującego, że dopuszcza się zbliżenie zabudowy do granicy pasa drogowego ul. Warszawskiej przy pozostawieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy c) ustalenie intensywności zabudowy w przedziale 0,0 – 2,1	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu		X	X	X	X	a) Uwaga częściowo uwzględniona. Dopuszczenie zabudowy pierzejowej, zgodnie z treścią planu. b) Uwaga częściowo uwzględniona. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na obowiązującą linię zabudowy. c) Uwaga uwzględniona podczas rozstrzygnięcia uwag do trzeciego wyłożenia. Uwaga częściowo uwzględniona w związku wytycznymi (otrzymanymi po rozstrzygnięciu uwag do trzeciego wyłożenia) organu doradczego Burmistrza tj. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w zakresie minimalnej intensywności zabudowy dla terenów mieszkaniowych. Ustalono intensywność zabudowy od 0,05 do 3,0.	
4.5.	4.5. Wprowadzenie definicji elewacji frontowej.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Wpłynęły 2 uwagi o tej samej treści. Plan miejscowy nie określa definicji elewacji frontowej. Organem właściwym do interpretacji elewacji frontowej jest Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.	
4.6.	4.6. Wprowadzenie zapisu dotyczące wejścia do budynków.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Wpłynęły 2 uwagi o tej samej treści. Plan miejscowy nie określa lokalizacji wejścia do budynku.	
4.7.	4.7. Doprecyzowanie zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej: „obsługę komunikacyjną z dróg publicznych przyległych do terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania”.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Wpłynęły 2 uwagi o tej samej treści. Uwaga nieuwzględniona.	
4.8.	4.8. Dopuszczenie możliwości obsługi komunikacyjnej poprzez teren innej nieruchomości po uzyskaniu odpowiedniego tytułu prawnego.	dz. nr ewid. 1069, obr. Swarzędz, obszar planu			X		X	Wpłynęły 2 uwagi o tej samej treści. Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy nie określa zasad dostępu do dróg.	

§ 4.

1. Projekt planu został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.03.2025 r. do 18.04.2025 r., a uwagi można było składać do dnia 06.05.2025 r.
2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęły dwa pisma zawierające cztery uwagi. Burmistrz postanowił uwzględnić częściowo jedną uwagę. Trzy uwagi nie zostały uwzględnione w całości.
3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.1.	05.05.25	Wnoszę o umieszczenie terenu mojej działki numer 436/1 na wyrzysie planu w całości w strefie podwyższonej zabudowy	dz. nr ewid. 436/1, obr. Swarzędz	MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjętą politykę przestrzenną gminy.
1.2.		W §2 pkt 3 wnoszę o następujące zmiany – dokonanie wykreślenia następujących zapisów „...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.”	Obszar planu			X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjętą politykę przestrzenną gminy.
1.3.		Wnoszę o dopisanie w §8 punktu 14) o następującej treści: „dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych”.	Obszar planu	MW-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona uwagi na przyjętą politykę przestrzenną gminy.
2.1.	05.05.25	Wnoszę o zapis w planie dla terenu 2U dla istniejącego budynku usługowego-magazynowego o jedno miejsce parkingowe na 150 m ² powierzchni handlowej lub usługowej oraz jedno miejsce parkingowe na 400 m ² powierzchni magazynowej.	dz. nr ewid. 438, obr. Swarzędz	2U	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Uzupełniono zapisy uchwały o miejsca postojowe dla istniejącej zabudowy usługowej.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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.