

**UCHWAŁA NR XXII/225/2025
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Siewnej i prof. Kostrzewskiego w Zalasewie”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 Siewnej i prof. Kostrzewskiego w Zalasewie”, 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 Siewnej i prof. Kostrzewskiego w Zalasewie”, 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.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy i garażowo-gospodarczy;
- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem MN-U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem ZP;
- 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem KP;
- 5) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD;
- 6) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem KD-L.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowy i rozbudowy 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) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 4) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnie, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 symbolami MN dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN-U dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 6) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów,
- 7) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §12 - na terenie zieleni urządzonej, §13 - na terenie drogi publicznej, klasy lokalnej, §14 - na terenach dróg publicznych, klasy dojazdowej, §15 - na terenie komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 8.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z dopuszczeniem lokalizowania zabudowy bliźniaczej na terenach 1MN, 5MN, w przypadku, gdy na działce sąsiedniej znajduje się budynek przy granicy;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego 2 kondygnacje - 10 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 7) maksymalna wysokość budynku pomocniczego 1 kondygnacja - 5 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 8) intensywność zabudowy działki - od 0,1 do 0,7;
- 9) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 10) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:

- a) 300 m² na terenach 3MN, 5MN,
- b) 500 m² na terenach 1MN, 4MN;

12) zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;

13) dostęp do terenu z przyległych dróg;

14) stosowanie na elewacjach tynku w kolorze białym, odcieniach beżów i szarości z dopuszczeniem użycia kamienia naturalnego, okładzin drewnianych i ceramicznych w naturalnych kolorach materiałów budowlanych oraz przekryć dachowych w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje - 11 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 7) intensywność zabudowy działki - od 0,2 do 1,35;
- 8) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 40° do 55°;
- 9) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 200 m²;
- 11) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;
- 12) dostęp do terenu z przyległych dróg;
- 13) stosowanie na elewacjach tynku w kolorze białym, odcieniach beżów i szarości z dopuszczeniem użycia kamienia naturalnego, okładzin drewnianych i ceramicznych w naturalnych kolorach materiałów budowlanych oraz przekryć dachowych w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) lokalizacja na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy działki - od 0,10 do 1,0;
- 7) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego 2 kondygnacje - 10 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 8) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 9) przykrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia od 22° do 45°;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 200 m²;
- 11) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;
- 12) dostęp do terenu z przyległych dróg;

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11.

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

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej;
- 2) lokalizacja na działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego albo jednego wolno stojącego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,25 do 1,0;
- 6) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego 2 kondygnacje - 10 m;
- 7) przykrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 8) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 1 stanowiska na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
- 9) dostęp do terenu z przyległych dróg;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 400 m²;

11) stosowanie na elewacjach tynku w kolorze białym, odcieniach beżów i szarości z dopuszczeniem użycia kamienia naturalnego, okładzin drewnianych i ceramicznych w naturalnych kolorach materiałów budowlanych oraz przekryć dachowych w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 10, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12.

Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem ZP ustala się:

- 1) lokalizacja ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń i stanowisk postojowych, z wyłączeniem stanowisk postojowych dla rowerów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów zabaw,
 - b) siłowni zewnętrznych,
 - c) stanowisk postojowych dla rowerów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku;
- 6) dopuszczenie budowy, zachowania i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 13.

Na terenie drogi publicznej, klasy lokalnej oznaczonej na rysunku symbolem KDL ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej,
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 14.

Na terenach dróg publicznych, klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej,
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 15.

Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym na rysunku symbolem KP ustala się:

- 1) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 16.

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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 17.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek 200 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°.

§ 18.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji oraz zieleni urządzonej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 5) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych.

§ 19.

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

§ 20.

Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 22.

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Siewnej i prof. Kostrzewskiego w Zalasewie”

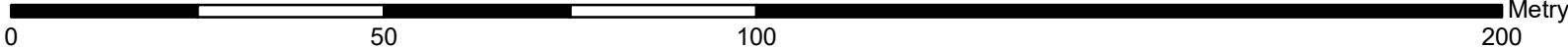
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 03.07.2025 r. do 25.07.2025 r. Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 08.08.2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Swarzędza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7	8	9	10	
1	2	3	4	5	6	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	11
1	11.08.2025 data nadania: 08.08.2025		Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w załączniku graficznym projektu jako MN przebiega po zewn. obrysie istniejącej zabudowy co uniemożliwia przyszłą zabudowę garażów, wiat, ganków itp. szczególnie skrajnych segmentów istniejącej zabudowy szeregowej. (...) Proponuje się poprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w powiązaniu z określoną odległością od dróg/granic przeznaczenia danych obszarów (np. jak w obecnie obowiązującym mpzp) chyba, że stan faktyczny zabudowy jest mniejszy niż ta odległość - dopiero wówczas nieprzekraczalna linia zabudowy mogłaby przebiegać po obrysie tej zabudowy. (...) *uwaga zawiera uzasadnienie	Tereny MN	Tereny MN		X		X	Treść planu dopuszcza budynki pomocnicze jedynie na terenach 1-5MN. W tak zwartej, intensywnej zabudowie brak jest przesłanek do lokalizacji dodatkowych obiektów w postaci garaży/wiat/ganków.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic Siewnej i prof. Kostrzewskiego w Zalasewie"

Skala 1 : 1 000



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/225/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 września 2025 r.

Oznaczenia

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- ZP** Teren zieleni urządzonej
- KDL** Teren drogi publicznej, klasy lokalnej
- KDD** Tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej
- KP** Teren komunikacji pieszo-rowerowej

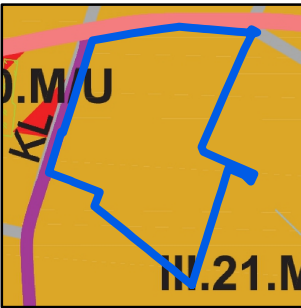
Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska".

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.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ (Uchwała Nr XXV/101/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r.)

SKALA 1 : 10 000

Oznaczenia



- M** Tereny zabudowy mieszkaniowej
- Granica obszaru objętego planem

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 XXII/225/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 września 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 Siewnej i prof. Kostrzewskiego w Zalasewie” na podstawie Uchwały Nr LXII/651/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 listopada 2022 r. z uwagi na potrzebę objęcia tego spójnego, zabudowanego obszaru jednym opracowaniem. Szczególnie dotyczy to ul. Siewnej, która obecnie znajduje się w kilku opracowaniach planistycznych, a jej przeznaczenia są różne (m.in. ciąg pieszo-jezdny w planie z 2016 r. oraz ulica dojazdowa w planie z 2001 r.)

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 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 09.02.2023 r. do 03.03.2023 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 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.

Całość obszaru objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego tj.:

- Uchwałą Nr XXIV/247/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.06.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w rejonie ulic Armii Poznań, Józefa Rivoliego w Swarzędzu oraz Siewnej w Zalasewie (pow. ca. 7,5 ha),

- Uchwałą Nr XXXVII/438/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.09.2001 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w Zalasewie, rejon ulicy J. Rivoli dla działki oznaczonej numerem geodezyjnym 55/9 - powierzchnia opracowania 2,65 ha,

- Uchwałą Nr VI/109/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej - część I (powierzchnia opracowania ca. 98 ha).

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,

-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, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych; 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 marca 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 03.07.2025 r. do 25.07.2025 r. W dniu 09.07.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 08.08.2025 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 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.