

Projekt

z dnia 18 września 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 30 września 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru boiska
w Uzarzewie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2025 poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zmianami), w związku z uchwałą nr VI/68/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.08.2024 r. Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru boiska w Uzarzewie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą [Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu - załącznik nr 3.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nadziemnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie ściany elewacji frontowej budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, galerii, przedsionków, tarasów, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz detali wystroju architektonicznego;
- 6) obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to obiekty budowlane niebędące obiektami małej architektury, związane bezpośrednio z infrastrukturą techniczną, takie jak: sieci uzbrojenia terenu, wolno stojące maszty antenowe, budynki stacji transformatorowych, słupy energetyczne, budynki pompowni ścieków, budynki ujęć wody, przepusty, zbiorniki retencyjne oraz urządzenia służące regulacji i utrzymywaniu wód itp.;
- 7) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% całego ogrodzenia;
- 8) parkingu naziemnym w zieleni - należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią wysoką;
- 9) 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;
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) urządzeniach sportowych - należy przez to rozumieć urządzenia służące uprawianiu sportu na wolnym powietrzu;
- 12) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2 m nasadzenia zieleni zimozielonej złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oddzielających funkcjonalnie i optycznie poszczególne tereny, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenu usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących reklam,
 - b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) na elewacjach budynków: klimatyzatorów, wentylatorów, anten,

d) blaszanych budynków pomocniczych,

e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną oraz w strefie zieleni izolacyjnej.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania na terenie US dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” i ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;
- 6) 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 szczególnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-29/100, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację terenów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określonych w pkt 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania, w obrębie terenu zieleni urządzonej.

§ 8.

1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usług sportu i rekreacji;

- 2) lokalizację usług nieuciążliwych (np. usługi z zakresu gastronomii) związanych z funkcją wiodącą usługami sportu i rekreacji, przy czym powierzchnia tych usług nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 20%;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 12 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków pomocniczych, szatni, wiat:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6 m;
- 10) geometrię dachów: dowolna;
- 11) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,
 - b) szatni,
 - c) wiat,
 - d) tymczasowych obiektów usługowych,
 - e) urządzeń turystycznych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) przekryć namiotowych oraz pneumatycznych, o wysokości nie większej niż 12 m,
 - h) zadaszeń membranowych o wysokości nie większej niż 12 m,
 - i) masztów oświetleniowych boisk o wysokości nie większej niż 25 m;
- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż: na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji 20 stanowisk postojowych oraz odpowiednią ilość dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 13) nakaz zapewnienia wymaganej ilości stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 5 stanowisk dla terenu US;
- 14) lokalizację miejsc postojowych i stanowisk dla rowerów, o których mowa w pkt 13 i 14 w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych lub w garażach;
- 15) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu; zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na terenach US - 1500 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 2) minimalną szerokość frontu działki - 20 m, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich.

§ 11.

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie przewiduje się z sieci gazowej;

- 9) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 14.

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

**Wiceburmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz**

Grzegorz Taterka

**INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego**

mgr Szymon Wach

**KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki**

Jędrzej Cesar

**Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym**

**Anna Międzyńska
Radca Prawny**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru boiska w Uzarzewie

Skala 1 : 1 000



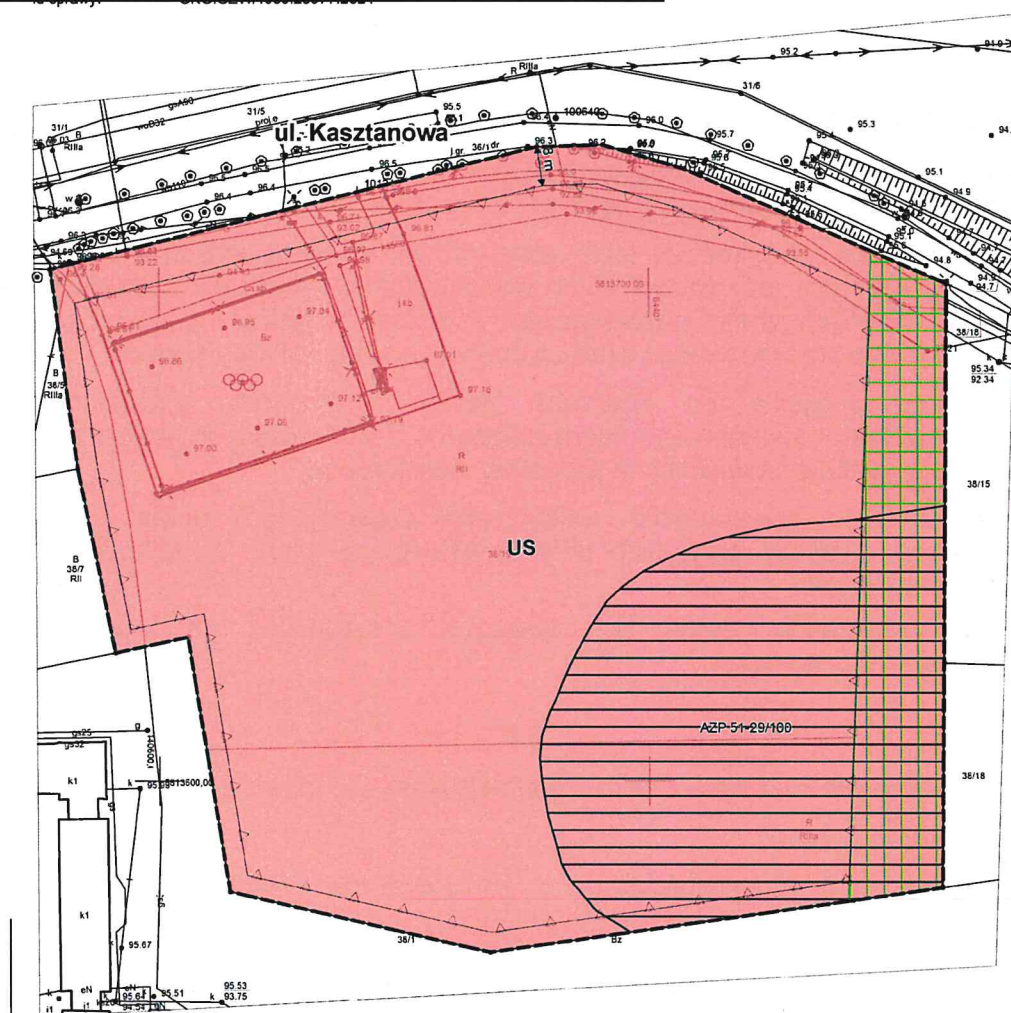
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .../.../2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 2025 r. Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. ... z dnia 2025 r

Oznaczenia

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Teren usług sportu i rekreacji
- Strefa lokalizacji zieleni wysokiej
- Teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- Linie wymiarowe

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław-Gniezno",
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska".



WYRYS ZE STUDYUM 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 XXXVI/402/2021
Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.)
SKALA 1 : 10 000



- M/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- ZL - LASY
- GRANICA OPRACOWANIA MPZP

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 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 30 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru boiska w Uzarzewie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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 z późn. zm.) Rada Miejska w Swarzędzu określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, 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 planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym

lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 30 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar boiska w Uzarzewie, na podstawie uchwały Nr VI/68/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.08.2024 r. Teren planu stanowi teren usług sportu i rekreacji. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. 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 21.11.2024 do 16.12.2024 r. Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury potrzeby zrównoważonego rozwoju 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 oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

- w zakresie wymagań ochrony złóż kopalin nie podjęto ustaleń ze względu na brak tych złóż na obszarze opracowania,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwym miejscowo Konserwatorem Zabytków oraz ustalenie zasad ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- w zakresie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych nie podjęto ustaleń ze względu na brak przestrzeni publicznych na obszarze opracowania,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez wprowadzenie zapisu dopuszczającego zastosowanie zieleni izolacyjnej oraz poprzez wprowadzenie zapisów odnoszących się do sposobu postępowania ze ściekami w tym przemysłowymi, sposobu postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, dopuszczeniu lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz sposobu zaopatrzenia w ciepło, jak również poprzez wprowadzenie zapisów określających minimalny udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

• walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej możliwości inwestycyjne terenu, w tym istniejące uwarunkowania przestrzenne, komunikacyjne, infrastrukturalne,

• 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 w 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 lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

• 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 w 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 zapisu o zapatrzeniu w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz przez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie gospodarki ściekowej.

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. Ustalono zasady przeprowadzenia scalenia i podziału. Po uzyskaniu zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu odstąpiono od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Odstąpiono od ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Odstąpiono od ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego

gospodarowania przestrzeni oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące oddziaływanie na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. W obowiązującym 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 23.03.2021 r.), przedmiotowy teren został przewidziany w większości pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem M/U, a częściowo pod las, oznaczony symbolem ZL. Studium w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów ustala co następuje (strona 6, tomu II): „Zapisy w studium stanowią generalizację funkcji, co oznacza że przeznaczenie przypisane poszczególnym terenom, należy rozumieć jako podstawowe (wiodące). W związku z tym, w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz innych funkcji uzupełniających, pod warunkiem ich wzajemnej nie kolizyjności. Przez nie kolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska oraz obniżenia jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców, itp. Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeb opracowywanego terenu. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium, takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, a przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione aktualnymi potrzebami. Oczywiście te nowe funkcje nie mogą zwiększać uciążliwości dla ludzi i dla środowiska przyrodniczego”. Wprowadzenie terenu usług sportu i rekreacji w obrębie jednostki wyróżnionej w Studium symbolem I.79.M/U oraz ZL uznaje się za zgodne z jego ustaleniami. Wprowadzona funkcja stanowi uzupełnienie dla sąsiedniej zabudowy jedno- i wielorodzinnej oraz nie jest z nią kolizyjna. Funkcjonowanie obok siebie terenów mieszkaniowych i terenów sportu i rekreacji, w żaden sposób nie powoduje obniżenia standardów środowiska, ani tym bardziej obniżenia jakości przestrzeni (sankcjonuje dotychczasowe zagospodarowanie), a także nie obniża jakości życia mieszkańców (brak jakichkolwiek uciążliwych oddziaływań). Wskazany w Studium teren ZL nie stanowi ewidencyjnego lasu. W związku z czym, plan miejscowy przewidział wprowadzenie strefy lokalizacji zieleni izolacyjnej w ramach terenu usług sportu i rekreacji. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna przewidziane jest do realizacji bezpośrednio do terenów komunikacji drogowej publicznej. W granicach planu istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami 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. Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, przeprowadzono konsultacje społeczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 31.07.2025 r. do 28.08.2025 r. W dniu 11.08.2025 r. odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie

miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 28.08.2025 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 3 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, opisaną powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego
mgr Szymon Wach

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki
Jędrzej Cesar