

**UCHWAŁA NR XXX/325/2026
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina
Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część B (pow. ca. 11,2 ha)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 67 ust. 3 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część B (pow. ca. 11,2 ha), zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Wielkopolskiego Nr KN-I.4201.2.2019.10 z dnia 19.02.2019 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXV/402/2021 z dnia 23.03.2021 r.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część B (pow. ca. 11,2 ha)”, opracowany w skali 1: 2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne planu.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje można realizować łącznie;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym na terenie MN/U - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono nie więcej niż 1 lokal mieszkalny oraz 1 lokal usługowy o powierzchni

- nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie większej niż 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym spadku 12°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) działce ogrodu działkowego - należy przez to rozumieć działkę, zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 6) głównych połaciach dachu - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed linię zabudowy:
- a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
- b) balkonów, zadaszeń i wykuszy na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 50% długości elewacji, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed tę linię:
- a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
- b) okapów, gzymsów, balkonów na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 9) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenie terenu umożliwiające naturalny przepływ powietrza, w którym łączna powierzchnia prześwitów, otworów winna wynosić co najmniej 60% górnej części powierzchni ogrodzenia, a cokół, stanowiący część pełną ogrodzenia, nie może być wyższy niż 0,8 m;
- 10) 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;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 12) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 13) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami, tablice turystyczne lub przyrodnicze;
- 14) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 15) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą do zaspokajania potrzeb ludzi o charakterze niematerialnym lub materialnym, w tym w zakresie rzemiosła, z wyłączeniem produkcji metodami przemysłowymi.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) teren drogi wewnętrznej dla pieszych i rowerów, oznaczony na rysunku planu symbolem KDWxr;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych lub usługowych odsuniętych w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - budynków gospodarczo-garażowych,
 - wiat,
 - b) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) zachowanie odległości obiektów budowlanych od krawędzi dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych wykonanych z blachy i prefabrykatów betonowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m².

§ 5.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” i nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”;
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleb prowadzenie rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską archeologicznego dziedzictwa kulturowego dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, położonych w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej na terenach: 2MN, 3MN/U, 1W, w której nakazuje się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych o programach dofinansowania inwestycji o powierzchni do 6 m²;
- 2) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku, z wyłączeniem szyldów na budynkach usługowych,
 - b) na budowlach związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - c) na ogrodzeniach, z wyłączeniem szyldów w postaci płaskiej tablicy, nie wystającej poza ogrodzenie,
 - d) przesłaniających lub wyklejających otwory okienne i drzwi,
 - e) zakłócających kompozycję elewacji,
 - f) niepołączonych trwale z gruntem;
- 3) w przypadku sytuowania wielu tablic i urządzeń reklamowych lub szyldów na elewacji budynku, nakaz wykonania ich w tym samym kształcie, grupowania w jednym miejscu oraz umieszczania w równym szeregu w pionie lub w poziomie;
- 4) nakaz sytuowania zewnętrznej krawędzi wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych z zachowaniem odległości:
 - a) nie mniejszej niż 10 m od osi jezdni oraz nie mniejszej niż wynika z przepisów odrębnych,

- b) nie mniejszej niż 10 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) nie mniejszej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi wolnostojącej tablicy lub urządzenia reklamowego;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń:
- a) od strony dróg - pełnych, z prefabrykowanych betonowych przęseł, żelbetowych oraz z blachy,
 - b) innych niż ażurowe,
 - c) wyższych niż 2 m;
- 6) zakazy określone w pkt 5 nie dotyczą ogrodzenia boisk sportowych, placów budowy lub innych ogrodzeń wymagających spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 2.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na terenach 6MN, 7MN i KDWx występuje teren zagrożony ruchami masowymi ziemi -T13;
- 2) w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi ustala się:
 - a) wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla określenia kategorii geotechnicznej posadowienia obiektu budowlanego,
 - b) określenie warunków posadowienia i realizacji obiektu budowlanego na podstawie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej, w tym rozwiązań i środków technicznych, które zapobiegą naruszeniu stateczności zboczy i skarp.

§ 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalną powierzchnię działek na terenach: MN, MN/U, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonymi w Rozdziale 2,
 - b) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla dojazdów i dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m, z dopuszczeniem mniejszej szerokości frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego, lub wydzielonych dla urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,

- d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 40° - 140°.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn z pasem technologicznym o szerokości po 0,25 m od osi linii na stronę:
 - a) WN z pasem technologicznym o szerokości po 0,5 m od osi linii na stronę,
 - b) SN i nn z pasem technologicznym o szerokości po 0,25 m od osi linii na stronę;
- 2) ochronę istniejących ujęć wody na terenach: 1W, 2W, 3W, w tym respektowanie zakazów obowiązujących dla stref ochrony bezpośredniej ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie stref ochronnych wolnych od zabudowy i wysokich nasadzeń dla istniejącej sieci rurociągów wody surowej - po 5 m od osi przewodu na każdą stronę;
- 4) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z dróg publicznych poza planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną dopuszcza się wyłącznie z drogi niższej klasy;
- 3) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji stanowisk postojowych:

- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 20% stanowisk postojowych dla samochodów, z wyłączeniem stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej lub nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to stanowiska postojowych w garażach, wiatkach i parkingach podziemnych.

§ 13.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz podłączenie do niej terenów;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, montażu i rozbiórki infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 4) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie odległości między urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.

3. Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, oraz na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach.

4. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zachowanie, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu rurociągu wody surowej na terenach: 1W, 2W, 3W, 3MN/U;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 3) rozbudowę sieci.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych nakazuje się podczyszczanie ścieków na terenie zakładu;
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie:

- 1) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości;
- 2) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych.

7. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.

8. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:

- a) elektrowni wiatrowych,
 - b) biogazowni,
 - c) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako sieci podziemne, kablowe;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych kontenerowych wolnostojących na pozostałych terenach;
- 4) dla lokalizacji stacji kontenerowej:
- a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) dach płaski,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 0%;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.

9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią.

10. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności stosowanie Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia w obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

§ 14.

Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 16.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - c) usług realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) nie więcej niż 2 szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na działce budowlanej na elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 20%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,6;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b, na terenach:
- a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN - nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) 6MN, 7MN - nie mniejszą niż 1500 m².

§ 17.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego,
 - b) budynku usługowego wolnostojącego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - d) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną 0,01,

- b) maksymalną 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 18.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni przydrożnej,
 - b) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 19.

Na terenie drogi wewnętrznej dla pieszych i rowerów, oznaczonej symbolem KDWxr ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

Na terenach infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczonych symbolami 1W, 2W, 3W ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności ujęcia wody;

- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 70%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 8 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 22.

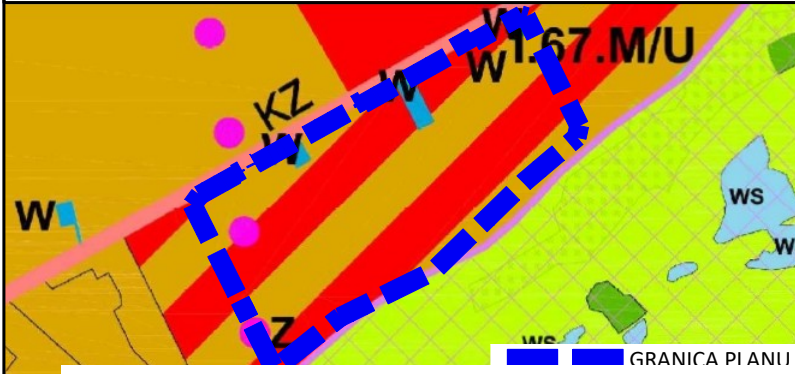
Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "DOLINA CYBINY I OKOLICE" - OBRĘB GRUSZCZYN - CZĘŚĆ B (pow. ca. 11,2 ha)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX/325/2026 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU Z DNIA 28 KWIETNIA 2026 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ
SKALA 1: 10000



- OZNACZENIA:**
- M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - Z TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - ZL LASY
 - W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UJĘCIA WODY
 - WS OBSZAR NATURA 2000 DOLINA CYBINY
 - STREFA ODDZIAŁYWANIA LOTNISKA - OGRANICZENIE W WYSOKOŚCI ZABUDOWY
 - ISTNIEJĄCE DROGI ZBIORCZE, KZ
 - WS OBSZAR WÓD

LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- Tereny dróg wewnętrznych
- Tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej
- Archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej
- Granica terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi - T13
- Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- Przebieg rurociągu wody surowej

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca. 11,2 ha)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz.538), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz (pow. ca. 635 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia 2014 r. do 15 maja 2014 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 maja 2014 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dla całego obszaru planu wpłynęły 83 uwagi, z czego 4 uwagi dotyczyło obszaru planu wyodrębnionego w dalszej procedurze planistycznej jako „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca. 11,2 ha). Uwagi zgłoszone w trakcie wyłożenia były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. W zakresie uwag dotyczących obszaru obrębu Gruszczyń – część B (pow. ca. 11,2 ha) – 3 zgłoszonych uwag nie uwzględniono w całości, a 1 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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29.05.2014 r.	1) Zmiana kąta nachylenia połaci dachowych od 35- 45°; 2) Zmniejszenie powierzchni działek do 750m2; 3) Zmniejszenie szerokości frontu działek do 18 m	Tereny A5.MN	Tereny A5.MN		1. X 2. X 3. X		1.X 2. X 3. X	1) Nieuwzględniona. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną 2) i 3) Nieuwzględnione. Przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanej i optymalnej struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości
2	29.05.2014 r.	1) Dopuszczenie możliwości zabudowy budynkami jednorodzinnymi na całej powierzchni działki; 2) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca działki w kierunku Doliny Cybiny i umożliwienie dojazdu od dołu istniejącą drogą gruntową; 3) Zmiana zapisów szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem A5.MN:	dz. nr 352/6 o. Gruszczyń	A5.MN -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		1. X 2. X 3. X		1. X 2.X 3. X	1) i 2) Nieuwzględnione. Wprowadzone regulacje związane są z ukształtowaniem terenu i możliwością zainwestowania wynikającą z wcześniejszych kierunków urbanizacji terenu wyrażonych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 3) Częściowo nieuwzględnione. Ustalenia przyjęte w planie określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną - zabudowa bliźniacza i szeregowa nie jest dopuszczona dla strefy I (kierunek 2.1.1 studium), wskaźnik powierzchni

		- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, - wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - gospodarczych i garaży, nie większa niż 6,5m, - geometria dachu – dla budynków mieszkalnych - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, - geometria dachu – dla budynków gospodarczych i garaży - o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie, - powierzchnia zabudowy - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejsza niż 1000 m2, - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejsza niż 700 m2, - szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejsza niż 500 m2, - w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji, do szczelnych zbiorników podziemnych bezodpływowych na nieczystości						zabudowy zostanie zwiększony na max. 25%, - przyjmuje się parametry dla procedury scalania i podziału nieruchomości wskazane w projekcie planu jako odzwierciedlenie pożądanego i optymalnego struktury własnościowej w danej przestrzeni; przyjęte parametry nie dotyczą procedury podziału nieruchomości - polityka gminy nie dopuszcza realizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze	
3	23.05.2014 r.	1) Możliwość zabudowy budynkami jednorodzinnymi na całej powierzchni działki; 2) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca działki w kierunku Doliny Cybiny i umożliwienie dojazdu od dołu istniejącą drogą gruntową	dz. nr 353 o. Gruszczyń	A5.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		1. X 2. X		1. X 2. X	1) Nieuwzględniona. Studium określa w części teren przedmiotowej działki jako Z – zieleń naturalna, nie ma możliwości wprowadzenia zabudowy 2) Nieuwzględniona. Nieprzekraczalna linia zabudowy odpowiada funkcjonalnie wskazanym w studium kierunkom zagospodarowania terenów
4	23.05.2014 r.	1) Możliwość zabudowy budynkami jednorodzinnymi na całej powierzchni działki; 2) Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca działki w kierunku Doliny Cybiny i umożliwienie dojazdu od dołu	dz. nr 354/4 o. Gruszczyń	A5.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		1. X 2. X		1. X 2. X	1) Nieuwzględniona. Studium określa w części teren przedmiotowej działki jako Z – zieleń naturalna, nie ma możliwości wprowadzenia zabudowy 2) Nieuwzględniona. Nieprzekraczalna linia zabudowy odpowiada funkcjonalnie wskazanym w studium

		istniejącą drogą gruntową							kierunkom zagospodarowania terenów
--	--	---------------------------	--	--	--	--	--	--	------------------------------------

§ 2. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń (pow. ca 157,7 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28.07.2023 r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły 23 uwagi, z czego 4 uwagi dotyczyły obszaru planu wyodrębnionego w dalszej procedurze planistycznej jako „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca. 11,2 ha). Uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. Zgłoszone 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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	21.07.23	W związku z wyłożeniem planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, dotyczącego działek przy ul. Katarzyńskiej w Gruszczyźnie. Według planu obszar, który znajdują się obecnie studnie głębinowe, został obecnie zarezerwowany w znacznej części na powiększenie studni. Nie zgadzamy się z tym i prosimy o inne rozwiązanie. Nadmieniamy, że na naszej działce 354/4 jest już jedna studnia i teren na drugą studnie. Jeżeli miało by tak zostać to z naszej działki niewiele zostanie. Uważamy, że obszar przeznaczony pod rozbudowę studni jest stanowczo za duży. Działka nie jest duża, bo część na skarpie stanowią nieużytki. Gmina może posiada swoje tereny, które mogła by przeznaczyć na ten cel lub poszukać terenów na ten cel w innym miejscu. Uważamy plan w obecnej formie, za krzywdzący dla nas. Dlatego proszę o pozytywne rozpatrzenie naszej skargi.	354/4 Gruszczyń	7MN/U, 13MN, 12MN, 5ZK, 2KD-L, 8KD-D, 12KDW, 4W		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni. Burmistrz przewiduje podjęcie rozmów z gestorem sieci wodociągowej i planowanych ujęć wody w zakresie możliwość zmniejszenia terenów „W” w projekcie planu.
2.	26.07.23	5W - teren infrastruktury technicznej - wodociągowej - praktycznie pozbawia mnie lub moich przyszłych spadkobiorców możliwości jakiegokolwiek budowy lub inwestycji na tym terenie. Jeśli weźmiemy pod uwagę nieprzekraczalne linie zabudowy, drogi dojazdowe, tereny Natury 2000 oraz z ujęcia wody a także kolejne obszary archeologiczne działka ta praktycznie nie nadaje się pod zabudowę. Dlatego proszę o przeniesienie terenu planowanych ujęć wody na przeciwną stronę ulicy Gruszczyńskiej lub na teren działki nr. 392 która należy do Gminy Swarzędz. Wyłożony Miejscowy Plan zagospodarowania	5W	5W		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni. Burmistrz przewiduje podjęcie rozmów z gestorem sieci wodociągowej i planowanych ujęć wody w zakresie możliwość zmniejszenia terenów „W” w projekcie planu lub ich przeniesienia.

		przestrzennego Dolina Cybiny i Okolice - obręb Gruszczyń jest dla mnie bardzo krzywdzący i ograniczający podjęcia jakichkolwiek inwestycji. Bardzo proszę o informację oraz pozytywne rozpatrzenie moich uwag na dotychczasowy plan zagospodarowania.							
3.	27.07.23	W tym planie dużą część mojej działki nr 353 przeznaczono na infrastrukturę wodociągową tj. studnie głębinowe. Nie wyrażam zgody na taką koncepcję już ok. 10m front działki zabrano na rury. A tył działki to Natura2000. Jeszcze dodatkowo wytyczono drogę na szczycie ziemię tę kupił mój dziadek w 1920r., a więc jestem emocjonalnie z nią związany. Może znajdzie się inny teren pod tę inwestycję.	353 Gruszczyń	6MN/U, 12MN, 11 KDW, 4W, 8KD-D, 2KD-L, 6ZK		X		X	Uwaga nieuwzględniona Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni. Burmistrz przewiduje podjęcie rozmów z gestorem sieci wodociągowej i planowanych ujęć wody w zakresie możliwość zmniejszenia terenów „W” w projekcie planu lub ich przeniesienia.
4.	28.07.23	1.Wnioskuje o wykreślenie zapisu 3W z mojej działki nr 352/6 i przeniesienie obszaru zarezerwowanego na studnie głębinowe na działkę należącą do Gminy Swarzędz o numerze 392 przy ul. Gruszczyńskiej oraz zachowanie na działce nr 352/6 zapisu funkcji mieszkaniowo-usługowej, planowanej zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w 2011 roku. 2. Wnioskuje o przesunięcie drogi 9KDW na granicę działek 351/2 i 352/6. 3. Wnioskuje o ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 24% dla terenów 10MN, 15MN, 16MN i 17MN.	352/6, 351/2, 350/9 10MN ,15-17MN, Gruszczyń	16MN, 8KD-D, 3W, 10MN, 11MN, 5ZK		1. X 2.X 3.X		1.X 2.X 3.X	1. Uwaga nieuwzględniona. Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni. Burmistrz przewiduje podjęcie rozmów z gestorem sieci wodociągowej i planowanych ujęć wody w zakresie możliwość zmniejszenia terenów „W” w projekcie planu lub ich przeniesienia. 2-3. Uwagi nieuwzględnione - niezgodne z polityką przestrzenną Gminy, dodatkowo przecinałaby ona teren 3W w połowie.

§ 3. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B, (pow. ca 10,9 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.12.2025 r. do 26.12.2025 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 09.01.2026 r.

Równolegle w tych samych terminach został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część A, (pow. ca 146,8 ha).

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oznaczonego jako „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B, (pow. ca 10,9 ha) wpłynęły 3 uwagi. Uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. 2 uwag nie uwzględniono w całości, a 1 w części. Jedna z uwag (oznaczona w poniższej tabeli jako nr 4) , które wpłynęły do części planu wyodrębnionej jako „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część A, (pow. ca 146,8 ha) po kolejnych zmianach zasięgu opracowania dotyczyła częściowo obszaru położonego w granicach uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B, (pow. ca 11,2 ha)

3. Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
-----	-------------------	-------------	--	------------------------------	---	---	-------

				nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzglę- dniona	uwaga nieuwzglę- dniona	uwaga uwzglę- dniona	uwaga nieuwzglę- dniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29.12.2025	Wnoszę o zmianę zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej terenu położonego naprzeciw mojej nieruchomości (nr. Działki 353 oznaczenie 1MN/U). Obecne przeznaczenie tego terenu jako "zabudowa mieszkaniowo-usługowa" budzi mój sprzeciw, ponieważ: - spowoduje znaczące pogorszenie warunków korzystania z mojej nieruchomości (hałas, zwiększony ruch, utrata prywatności), - może obniżyć wartość mojej działki i domu, - jest niezgodne z dotychczasowym charakterem otoczenia, które ma funkcję wyłącznie mieszkaniową. Wnoszę o utrzymanie przeznaczenia tego terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zieleni, co zapewni spójność urbanistyczną i komfort mieszkańców. Dodatkowo wnoszę o wprowadzenie zapisu zakazującego budowy parkingu podziemnego na wprost mojej nieruchomości, ze względu na ryzyko zwiększonego ruchu, hałasu oraz potencjalne zagrożenia dla stabilności gruntu i stosunków wodnych.	Dz. nr 353, Gruszczyń	1MN/U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Kierunek zagospodarowania przestrzennego ustalony w studium przewiduje w obrębie terenu położonego na południe od ul. Katarzyńskiej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Skala planowanej zabudowy terenu MN-U nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej i 2 kondygnacji nadziemnych. Ponadto w planie ustalono ograniczenia dla usług w zakresie max powierzchni sprzedaży do 200 m2. Dla obsługi działek w granicach terenu inwestycji ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z ustalonym normatywem, nie zakazuje się kondygnacji podziemnych.
2	02.01.2026	1. Moja działka nr 351/2 nie jest związana z infrastrukturą studni. 2. Planowane powiększenie strefy ochronnej obejmuje fragment działki, pozostawiając bezużyteczny pas, co uniemożliwia racjonalne korzystanie z nieruchomości. 3. Proponowane ustalenia stanowią nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności, naruszając art. 1 i 15 u.p.z.p. 4. Gmina powinna wymagać, aby Aquanet posiadał szczegółowe plany dotyczące planowanego terenu i przedstawił je właścicielom sąsiednich działek, zanim jakiegokolwiek zapisy dotyczące stref ochronnych zostaną wprowadzone do MPZP. 5. Plan musi gwarantować, że fragment działki pozostanie funkcjonalny i w pełni użytkowy. 6. W przypadku wykupu fragmentu działki przez gminę cena powinna odpowiadać wartości działek budowlanych, zgodnie z zasadą „dobrego sąsiedztwa”, gdyż sąsiednie nieruchomości posiadają przeznaczenie budowlane — traktowanie	Dz. nr 351/2, Gruszczyń	1W, 1MN		1.X 2.X 3.X 4.X 5.X 6.X		1.X 2.X 3.X 4.X 5.X 6.X	1. Uwaga nieuwzględniona. W zasięgu działki w projekcie planu lokalizuje się teren pod ujęcie wody (1W). 2. Uwaga nieuwzględniona. Dla ochrony ujęć wody zgodnie z wnioskiem Aquanet S.A. zachowuje się odsunięte linie zabudowy na odl. 12 m od linii rozgraniczającej planowanego terenu 1W. 3. Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu ważą interes publiczny i prywatny. Inwestycje publiczne wprowadzone na działce w postaci terenu 1W i odsunięte linie zabudowy są konieczne dla zabezpieczenia zaopatrzenia ludności w wodę pitną. W ten sposób gmina realizuje obowiązek określony w art. 1 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. 4. Uwaga nieuwzględniona. Tryb opracowania planu miejscowego określają przepisy ustawy pizp, w ramach której organy publiczne i osoby prywatne zgłaszają swoje wnioski i uwagi, które są rozstrzygane w procedurze planistycznej. 5. Uwaga nieuwzględniona, zapisy planu pozwalają na racjonalne zagospodarowanie terenu i podział na działki budowlane. 6. Uwaga nieuwzględniona, plan nie rozstrzygnął ceny i sposobu wykupu nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne. Wycena nieruchomości dokonywana jest zgodnie z art. 37 ustawy pzip.

		mojego fragmentu jak gruntu rolnego byłoby nieuzasadnione i naruszałoby zasady sprawiedliwej wyceny. 7. W przeciwnym wypadku zastrzegam sobie prawo do dochodzenia pełnych roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 36 u.p.z.p.				7.X		7.X	7. Uwaga nieuwzględniona, w treści nie sformułowano wniosków lub uwag do projektu mpzp. Prawo do roszczeń wynika z art. 36 ustawy pizp.
3	09.01.2026	Wnoszę o zmianę klasy drogi 1 KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej KD-D.	Dz. nr 352/6, Gruszczyń	1MN, 1KDW		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się drogę 1KDW jako wewnętrzną. W planie wyważono interes publiczny i prywatny. Drogi zbierające ruch i zapewniające szersze powiązania wyznaczano jako publiczne, w tym uwzględniono stan własności i istniejące wykształcone elementy układu komunikacyjnego (poszerzenie ul. Katarzyńskiej i droga 8KD-D w projekcie mpzp stycznym od południa – oznaczonym jako obręb Gruszczyń część A). Nowe drogi służące bezpośredniej obsłudze działek budowlanych zaprojektowano głównie jako drogi wewnętrzne.
4	02.01.2026	1. Ustalenie drogi jako wewnętrznej nakłada na mnie jako właściciela obowiązek jej utrzymania i eksploatacji, co w przypadku drogi o takim nachyleniu jest nieproporcjonalnym obciążeniem, nieuzasadnionym względem interesu publicznego. 2. Projekt nie jest spójny z istniejącym układem dróg w okolicy — równoległe drogi o podobnym przebiegu funkcjonują jako drogi publiczne, co wskazuje na brak jednolitego podejścia do klasyfikacji dróg oraz narusza zasadę ładu i spójności przestrzennej (art. 1 i 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Projektowana droga 12KDW ma łączyć dwie drogi publiczne czyli ul. Katarzyńską z planowaną drogą 8KD-D patrz droga 9KD-D, 71(D-D, 6KD-D, a wszystkie wydzielone dotychczasowo drogi wewnętrzne np. 1 KDW nie łączą ul. Katarzyńskiej z projektowaną drogą 8KD-D (obecnie 356/2). 3. Lokalizacja drogi wzdłuż granicy działki powoduje znaczącą ingerencję w prawo własności, ograniczając możliwość racjonalnego zagospodarowania nieruchomości i obniżając jej wartość użytkową. W związku z powyższym wnoszę o ustalenie drogi 12KDW jako drogi publicznej[...].	dz. nr 351/2 Gruszczyń	12KDW	1X	1.X	1X	1.X	Uwagi częściowo nieuwzględnione. Zmienia się rozwiązanie przyjęte w projekcie planu. Drogę KDW przesuwamy na środek działki, projektujemy ją o szerokości 10 m z włączeniami do ul. Katarzyńskiej (jako droga na długości ok. 200 m zakończona placem do zawracania pojazdów i dalej zwężona do 5 m na odcinku do włączenia do drogi 8KD-D, analogicznie do rozwiązań przyjętych dla drogi 11KDW).
					2.X	2.X	2.X	2.X	
					3.X	3.X	3.X	3.X	

§ 4. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B, (pow. ca 11,2 ha) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.02.2026 r. do 16.03.2026 r., z możliwością zapoznania się z projektem, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30.03.2026 r.

2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi. Uwagi były rozpatrywane przez Burmistrza Swarzędza. Żadna uwaga nie została uwzględniona.

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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	30.03.2026	1. Wnoszę o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW, poprzez jej zmniejszenie do odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi. 2. Wnoszę o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy terenem oznaczonym symbolem IW a terenem 2MN, poprzez jej zmniejszenie do odległości 6,0 m. 3. Wnoszę o zmianę ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 1MN poprzez dopuszczenie funkcji usługowej w pasie przylegającym do drogi, na zasadach analogicznych jak dla terenu 11MN/U, 2MN/U, 3MN/U. 4. Wnoszę o zmianę ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 6MN oraz 7MN, poprzez obniżenie jej z 1200 i 1500m2 do 600 m2.	dz. nr 351/2 obręb Gruszczyń	1MN, 2MN, 6MN, 7MN		1.X 2.X 3.X 4.X		1.X 2.X 3.X 4.X	1. Nieuwzględniona. Utrzymuje się wyznaczone linie zabudowy. 2. Nieuwzględniona. Utrzymuje się wyznaczone linie zabudowy, których odsunięcie wynika z opinii zarządcy planowanego ujęcia wody i ma na celu zapewnienie ochrony ujęcia (ograniczenia prac ziemnych w otoczeniu ujęcia). 3. Nieuwzględniona. Lokal usługowy może być zlokalizowany w budynku mieszkalnym jednorodzinnym na zasadach określonych w PB. 4. Nieuwzględniona. Nie przewiduje się zwiększenia intensywności zabudowy mieszkaniowej (w tym zmiany min. pow. dz. bud.) na obszarach położonych na południe od ul. Katarzyńskiej.
2	31.03.2026	1. Wnioskuje o zmianę ustalenia §16 pkt 2 powierzchnię zabudowy działki z wartości 20% do 30% Podwyższenie wartości wskaźnika zabudowy działki do poziomu identycznego, jak na działkach bezpośrednio sąsiadujących terenach - np. objętych planem w części A oraz planem „Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyń”, uchwalonym 25 sierpnia 2020 roku. Wnioskuje o zmianę ustalenia §16 pkt 3 intensywność zabudowy jako wskaźnik maksymalny z wartości 0,6 do wartości 0,9. Podwyższenie wartości wskaźnika maksymalnej zabudowy ujednolici warunki dla terenu objętego MPZP oraz uwzględnia zwiększenie intensywności z powodu możliwości budowy kondygnacji podziemnej 2. Wnioskuje o zmianę ustalenia charakteru drogi z drogi wewnętrznej na drogę dojazdową KD-D Droga służyć będzie jako droga dojazdowa zarówno dla mieszkańców tej drogi, jak i drogi 3KDW, zatem ma już charakter zbiorczy. Z	dz. nr 352/6 obręb Gruszczyń	2MN 2KDW		1.X 2.X		1.X 2.X	1. Nieuwzględniona. Nie przewiduje się zwiększenia intensywności zabudowy mieszkaniowej oraz pow. zabudowy dz. bud. na obszarach położonych na południe od ul. Katarzyńskiej. 2. Nieuwzględniona. Zachowuje się drogę 2KDW – jako drogę wewnętrzną. Analiza skutków ekonomicznych uchwalenia planu wskazuje na znaczne obciążenia dla gminy związane z wykupem i budową dróg publicznych, dlatego drogi nie mające znaczenia dla powiązań na terenie gminy, lecz służące do bezpośredniej obsługi

		uwagi na zamknięte (mające charakter sięgaczy) drogi 4KDW oraz 5KDW jest pierwszą opcją dla opuszczenia terenu przy pomocy drogi 8KD-D, która sama nie prowadzi bezpośrednio do centrum miejscowości, a jedynie rozładowuje ruch przy pomocy stromych dróg 6KD-D, 7KD-D oraz 9KD-D, które są bardziej odległe.								działek w planie wyznacza się jako drogi wewnętrzne.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca. 11,2 ha), 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 2026 r. poz. 538), 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 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej będzie wymagać rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy inwestorami a gminą. W planie przewiduje się rozbudowę istniejących ujęć wody.

§ 2.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno-komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Plan zakłada budowę dróg wewnętrznych, zatem nie będzie stanowić obciążenie budżetu gminy.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

W odniesieniu do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:

- a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXX/325/2026
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 28 kwietnia 2026 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 (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 09.02.2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest stworzenie podstawy prawnej do racjonalnego zagospodarowania przestrzennego wsi Gruszczyń w rejonie Doliny Cybiny, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Obecnie nowa zabudowa powstaje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i nieliczne obowiązujące plany miejscowe. Opracowanie kompleksowego planu wsi pozwoli zaprojektować właściwy układ urbanistyczny, w tym drogowy, i zachować ład przestrzenny.

Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 09.02.2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz, którym objęto obszar 635 ha. Pierwotnie opracowywano plan w całości, a 2019 r. zdecydowano o podziale planu na poszczególne części dla których będą prowadzone odrębne procedury planistyczne. Prace planistyczne kontynuowano dla wschodniej części wsi Gruszczyń o powierzchni ca 158 ha. W roku 2024 podjęto decyzję o podziale wydzielonej części planu obręb Gruszczyń na kolejne dwie części: A i B dla których będą prowadzone odrębne procedury planistyczne.

Obszar planu jest położony w części wsi Gruszczyń w rejonie ulicy Katarzyńskiej.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, MN/U;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, KDW,
- 4) tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, KDWxr;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, W.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W zakresie infrastruktury technicznej w studium wskazano ujęcia wody. Ustalenia studium mają charakter ogólny i wskazują kierunek zagospodarowania przestrzennego, który jest uszczegółowiony w zapisach planu miejscowego. Zasięgi obszarów zabudowy w studium przeniesiono do zapisów planu oraz nadano im konkretne przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania. W poszczególnych sytuacjach uwzględniano stan istniejący oraz wprowadzono korekty zasięgów zgodnie z dopuszczeniami przewidzianymi w studium.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca. 11,2 ha) realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Zachowana zostaje podstawowa

funkcja osiedla (mieszkaniowa i usługowa), oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o podstawowy układ dróg publicznych we wsi Gruszczyn.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) w odniesieniu stanowisk archeologicznych, dla których wyznaczono w planie archeologiczna strefę ochrony konserwatorskiej.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego, a także wyznaczenie obszarów zieleni w ustalonych powierzchniach biologicznie czynnych spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy).

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach. Na potrzeby rozbudowy ujęć wody wzdłuż ul. Katarzyńskiej znacznie poszerzono tereny W, na których znajdują się obecne ujęcia wody. Zasięgi terenów wyznaczono w oparciu o wnioski firmy Aquanet.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.swarzedz.eu. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi i usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Wieś Gruszczyn jest obsługiwana przez transport publiczny – linie autobusowe w ulicy Swarzędzkiej. W centralnej części wsi na skrzyżowaniu ulic Swarzędzkiej i Katarzyńskiej zlokalizowany jest przystanek „Gruszczyn-Katarzyńska”, znajdujący się w odległości ok. 1,5 km od granicy opracowania planu. Ponadto w odległości 1,8 km od północnej granicy planu zlokalizowana jest stacja kolejowa Kobylnica, na linii kolejowej, zapewniająca połączenia w kierunku Poznania i Gniezna. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Ulice

stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Są one przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała częściowo stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Swarzędz, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXIV/246/2016 z dnia 21.06.2016 r. W analizie wskazano aktualność podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzono konieczność uchwalenia planów, nad którymi są prowadzone prace a uchwałą podjęto w latach 2008 – 2016.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej. W granicach planu przewiduje się wydatki na: wykup gruntu pod budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej wodociągowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Swarzędzu z dnia 09.02.2010 r. podjęła Uchwałę nr LII/314/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 19.10.2010 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 19.10.2010 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 15.10.2010 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko

4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) opiniował i uzgadniał projekt, stosowanie do jego zakresu z właściwymi organami;

7) w dniach od 24.04.2014 r. do 15.05.2014 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 17.04.2014 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 7.05.2014 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- 8) rozpatrzył 83 uwagi złożone do projektu planu;
- 9) w 2019 r. ponowił podzielić plan na 4 części i kontynuować prace planistyczne dla wyodrębnionych części opracowania, w tym – Gruszczyzna;
- 10) w związku ze znacznym upływem czasu oraz istotnymi zmianami, które zaszły w przestrzeni Gruszczyzna w związku z rozwojem zabudowy na przedmiotowym obszarze, opracowany został nowy projekt planu, dla którego konieczne było ponowienie procedury planistycznej w zakresie opiniowania i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu; uwagi do planu złożone w okresie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały ponownie rozpatrzone przez Burmistrza w projekcie nowego planu;
- 11) dnia 17.03.2022 r. projekt planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 12) w dniu 07.03.2022 r. projekt planu uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 13) w dniu 17.02.2022 r. projekt planu uzyskał uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 14) w dniach od 02.02.2022 r. do 26.04.2023 r. Burmistrz uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 15) w dniach od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r. po raz drugi wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 01.06.2023 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 12.07.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 16) przyjmował uwagi do 28.07.2023 r.;
- 17) rozpatrzył 22 uwagi złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia (jedno pismo zawierało szereg pytań, lecz nie sformułowano w nim żadnych wniosków lub uwag), przy czym 6 uwag zostało uwzględnionych, 10 częściowo uwzględnionych, a 6 nieuwzględnionych;
- 18) w wyniku wprowadzonych zmian ponowiono procedurę planistyczną, a projekt podzielono na część A i B;
- 19) w dniach od 04.12.2025 r. do 26.12.2025 r. po raz trzeci wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 27.11.2025 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 10.12.2025 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 20) przyjmował uwagi do 09.01.2026 r.;
- 21) rozpatrzył 3 pisma z uwagami złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia, przy czym jedną uwagę uwzględnił częściowo, a resztę odrzucił;
- 22) wprowadził zmiany w wyniku uwzględnienia uwag, w tym z uwagi na zmianę przebiegu drogi wewnętrznej na dz. 351/2 obr. Gruszczyzna zmienił zasięg podziału planu na części A i B;
- 23) w dniach od 23.02.2026 r. do 16.03.2026 r. po raz czwarty wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 12.02.2026 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 06.03.2026 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 24) przyjmował uwagi do 30.03.2026 r.;

25) rozpatrzył dwie uwagi złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia, przy czym obie uwagi odrzucił.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Swarzędzu niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.