

**UCHWAŁA NR XXXII/344/2026
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 23 czerwca 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar
działek o nr ewid. 67/26 i 67/25 w Rabowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2026 r. poz. 662) oraz 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. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek o nr ewid. 67/26 i 67/25 w Rabowicach, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze 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 1:2000, 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona elewacja projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;
- 2) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zieleni izolacyjnej o wysokości nie mniejszej niż 3 m, przy czym zieleń ta może zawierać przerwy, o szerokości nie większej niż 5 m, oddalone od siebie nie częściej niż co 50 m, licząc od skraju przerwy, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1U-P-IO;

- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków i wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem dojazdów i dojazdów w strefie zieleni izolacyjnej, wskazanej na rysunku planu;
- 3) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojeżdża i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 5.

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

- 1) dopuszczenie zastosowania barier akustycznych, z uwzględnieniem § 8 pkt 5;
- 2) dopuszczenie stosowania zieleni izolacyjnej, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 5;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem zapisów § 14 pkt 7;
- 4) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;
- 6) 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.

§ 6.

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

- 1) nakaz ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/171 oraz dla obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/230, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych w granicach terenów określonych w pkt 1, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8.

Dla terenu usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U-P-IO, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych;
- 2) lokalizacja budynków i obiektów budowlanych związanych z recyklingiem i gospodarowaniem odpadami, z wyłączeniem możliwości lokalizacji spalarni odpadów, współspalarni odpadów, składowisk odpadów, kompostowni, biogazowni, biogazowni rolniczej, biokompostowni, instalacji biologicznego i mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów, instalacji termicznego przetwarzania odpadów, przetwórnictwa produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego, stacji demontażu pojazdów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji baz transportowo-magazynowych;
- 4) dopuszczenie budowy obiektów budowlanych nie będących budynkami oraz wiat i portierni;
- 5) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu lub ekranów akustycznych;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali i zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 7) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, których funkcjonowanie powodowałoby przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,6;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy: od 0 do 2,4;
- 10) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 80%;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 15%;
- 12) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków, wiat z wyłączeniem lit. c - 16 m,
 - b) budowli lub urządzeń budowlanych - 20 m,
 - c) budynków portierni - 5 m;
- 14) w przypadku obiektów handlowych maksymalna powierzchnia sprzedaży: 200 m²;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów: 5000 m².

§ 9.

Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika.

§ 10.

Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2KR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11.

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 12.

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) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 4) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego.

§ 13.

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce, z uwzględnieniem pkt 3 i pkt 4, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 25 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni budynków usługowych,
 - b) 25 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, magazynowych, składowych;
- 3) co najmniej 5-procentowy udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną.

§ 14.

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 do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie ich na własnym terenie, do dołów chłonnych, urządzeń wodnych i melioracyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacyjnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 12;
- 12) w ramach zagospodarowania dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z biogazu i biokompostu oraz z wyłączeniem możliwości lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16.

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 30%.

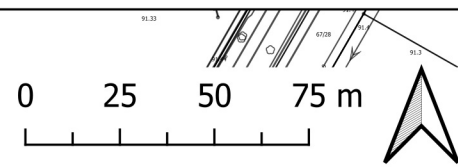
§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 18.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR DZIAŁEK O NR EWID. 67/26 I 67/25 W RABOWICACH

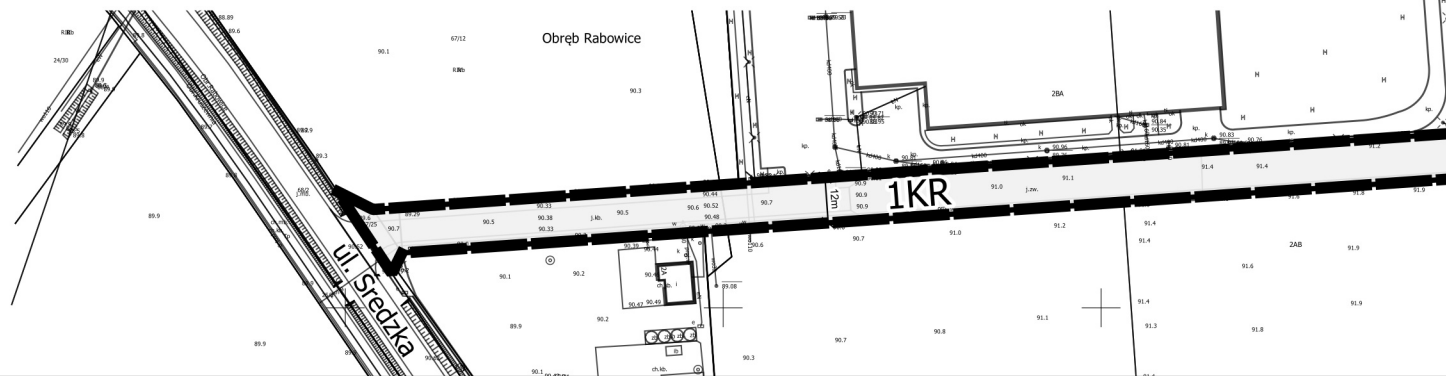


SKALA 1:2000

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granica administracyjna gminy
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami
- teren drogi wewnętrznej
- stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- pas zieleni izolacyjnej
- wymiarowanie

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



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz SKALA 1:10000



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- teren aktywizacji gospodarczej z terenem infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami
- projektowany gazociąg
- istniejące drogi główne, KG
- granica gminy Swarzędz

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXII/344/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 czerwca 2026 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnym: ETRF2000-PL (EPSG:2177), na kopii wektorowej mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - PL 876/K 3473, wydanej przez Starostę Pomorskiego

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2026 poz. 538) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz;
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,

- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/344/2026
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 23 czerwca 2026 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 538)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek o nr ewid. 67/26 i 67/25 w Rabowicach na podstawie uchwały nr LXXVIII/804/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24.10.2023 r.

Dla obszaru objętego projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Rabowice (Uchwała nr XLI/367/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.04.2013 r.).

Do opracowania przystąpiono z uwagi na konieczność zaktualizowania zapisów planu.

Dla terenu objętego planem wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), ww. obszar jest wskazywany jako teren aktywizacji gospodarczej z terenem infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami (AG/O).

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538).

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 w terminie od 25.01.2024 r. do 19.02.2024 r. oraz ogłoszenie w „Tygodniku Swarzędzkim” w dniu 25.01.2024 r.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu. Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 upzp w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

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

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 w prognozie oddziaływania na środowisko 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,
- 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 barier akustycznych i 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 z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz poprzez uwzględnienie przebiegów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie 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 z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisu o zaopatrzeniu 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. Dokonano również analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej co do docelowego przeznaczenia przedmiotowego terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa jest zgodna z polityką przestrzenną miasta i gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna przewidziane jest do realizacji przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej włączonej do drogi powiatowej, zapewniając tym samym możliwość komunikacji terenu w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy 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 uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, przeprowadzono konsultacje społeczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ogłoszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 22.01.2026 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych w terminie od 22.01.2026 r. do 19.02.2026 r. spotkaniu otwartym w dniu 12.02.2026 r. o godz. 15:45 za pomocą środków porozumiewania się na odległość z możliwością zabierania głosu, zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań w formie zapisu tekstowego. możliwości składania uwag oraz wypełnieniu geoankiety do projektu planu w terminie przeprowadzanych konsultacji społecznych, tj. w terminie do 19.02.2026 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, których rozpatrzenie przez Burmistrza wpłynęło na konieczność ponownego przeprowadzenia konsultacji społecznych nad skorygowanym projektem planu. W celu ograniczenia uciążliwości dla terenów mieszkaniowych położonych w niedalekim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem, jak również mając na względzie wnioski i uwagi mieszkańców zgłaszane w trakcie procedury planistycznej, w projekcie planu przedłożonym do ponownych konsultacji społecznych rozszerzono katalog wyłączeń wskazanych w paragrafie 8 pkt 2 w zakresie możliwych działalności w granicach opracowanego projektu planu (wyłączenie możliwości lokalizacji spalarni odpadów, współspalarni odpadów, składowisk odpadów, kompostowni, biogazowni, biogazowni rolniczej, biokompostowni, instalacji termicznego przetwarzania odpadów, przetwórnicy produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego, stacji demontażu pojazdów).

Po wprowadzeniu zmian wynikających z rozstrzygnięcia uwag zgłoszonych w trakcie pierwszych konsultacji społecznych postanowiono o przeprowadzeniu drugich konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ogłoszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 23.04.2026 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych w terminie 23.04.2026 r. do 21.05.2026 r. spotkaniu otwartym w dniu 14.05.2026 r. i możliwości składania uwag oraz wypełnieniu geoankiety do projektu planu w terminie do 21.05.2026 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, których rozpatrzenie przez Burmistrza nie wpłynęło na konieczność ponownego przeprowadzenia kolejnych konsultacji społecznych.

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