

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia .....r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa –  
część A3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz 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) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Paczkowa - część A3, 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 marca 2011 r., zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Paczkowa – część A3”, opracowany w skali 1: 1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 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) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym spadku 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połączeniach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii

rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia, 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;
- 6) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć umożliwiające naturalny przepływ powietrza ogrodzenie terenu, w którym łączna powierzchnia prześwitów, otworów winna wynosić co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia;
- 7) 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;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym, usytuowanych na działce lub terenie;
- 9) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 10) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zachowanie minimalnych odległości obiektów budowlanych od krawędzi dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem podmurówki.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik

Inowrocław -Gniezno” oraz północnej części obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”;

- 2) dopuszczenie zagospodarowania zielenią wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 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) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 2;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną.

**§ 6.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku,
- 2) tablic informacyjnych.

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

**§ 9.** Nie ustala się 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, ze względu na ich nie występowanie w obszarze objętym planem.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem 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) minimalną powierzchnię działek na terenie MN– 800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek niż określone w lit. a dla dojeżdż i dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

- c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 18,0 m na terenie MN, z dopuszczeniem mniejszej szerokości frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego, lub wydzielonych dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 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) do czasu skablowania napowietrznej linii SN 15kV zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi linii na każdą stronę;
- 2) w pasach wolnych od zabudowy, o których mowa w pkt 1 zakaz lokalizacji:
  - a) budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) budowli, takich jak maszty,
  - c) budowli zagrożonych wybuchem,
  - d) zadrzewień o wysokości większej niż 3,0 m;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów wolnych od zabudowy oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 4) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, 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) dla drogi publicznej o symbolu **KD-D**, klasę dojazdową;
  - 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę **KD-D**;
  - 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z drogi **KD-D**;
  - 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczoną w planie drogą publiczną, dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 2;
  - 2) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych.

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

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej

- i telekomunikacyjnej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz podłączenie do nich terenów,
- 2) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
  - 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 terenie drogi publicznej, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu.
  4. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
    - 2) rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym.
  5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
    - 1) ustala się:
      - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
      - b) dopuszczenie lokalizacji nowych przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenu **ZL**;
    - 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.
  6. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:
    - 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych;
    - 2) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów do odbiornika naturalnego (rów);
    - 3) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  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 – ogniw

- fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na dachach budynków lub wiat;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji nowych nie wyznaczonych w planie stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych wolnostojących, z wyłączeniem terenu **ZL**;
  - 4) dla lokalizacji stacji kontenerowej:
    - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35,0 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
    - c) dach płaski,
    - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 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. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Zakazuje się 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. 1.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,

- b) usług realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) szyldu o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>, lokalizowanego na elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
  - d) 1 kondygnacji podziemnej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki: do 35%, lecz nie więcej niż 300,0 m<sup>2</sup>,
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalną 0,01,
    - b) maksymalną 1,0;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,5 m do kalenicy,
    - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
    - c) wiaty do 4,0 m;
  - 7) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1,5 m nad poziomem terenu;
  - 8) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci: od 30° do 45°;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b;
  - 10) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m od poziomu terenu;
  - 11) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 2 i 3: 2 miejsca parkingowe na lokal.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zachowanie odległości budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
    - 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) zapewnienie dostępu rowu, położonego poza wschodnią granicą opracowania, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** Na terenie lasu, oznaczonym symbolem **ZL** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
  - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
  - c) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
  - d) wyłącznie infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 3.

**§ 18.** Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **KD-D**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- b) infrastruktury technicznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ścieżek rowerowych,
- b) zieleni przydrożnej,
- c) miejsc parkingowych,
- d) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 4,0 m.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia ..... 2020r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa –  
część A3

Uchwałą nr LVI/350/2010 z dnia 30 marca 2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa.

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

Uchwałą nr LVI/350/2010 z dnia 30 marca 2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa, którym objęto obszar 353 ha. Pierwotnie opracowywano plan w całości, a 2017 r. zadecydowano o podziale planu na poszczególne części, oznaczone literami A-E, dla których będą prowadzone odrębne procedury planistyczne. Na dalszych etapach procedury, w zależności od napotykanym okoliczności, dokonywano kolejnych wydzieleni.

Niniejszą uchwałą objęto część wsi Paczkowo, oznaczoną jako część A3 o powierzchni 1,14 ha.

Obszar planu jest położony w północno-wschodniej części wsi w rejonie ulicy Nad Koplą.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren lasów;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), 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 mieszkaniowej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej w studium wskazano konieczność zapewnienia terenów zieleni oraz ochrony istniejących terenów zieleni, w tym terenów zadrzewionych.

W celu umożliwienia realizacji zabudowy na terenie MN oraz poszerzenia pasa drogowego ulicy Nad Koplą w planie przewiduje się zmianę przeznaczenia niewielkiego fragmentu prywatnych gruntów leśnych oraz gruntów rolnych klasy III b na cele nierolnicze i nieleśne.

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 marca 2011 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa Część A3 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, z działalnością gospodarczą, tereny rolnicze z zabudową zagrodową. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o podstawowy układ dróg publicznych we wsi.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały.

W planie nie ustalono wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) ze względu na brak obiektów i obszarów wymagających ochrony konserwatorskiej.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego, a także wyznaczenie obszarów zieleni urządzonej spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (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). Przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej.

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 istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasie drogowym i na innych terenach.

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](http://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 jednorodziennymi 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. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 486 (Swarzędz Rynek – Paczkowo-Siekierki Wielkie), której trasa przebiega w ulicy Sarbinowskiej i Średzkiej oraz autobus PKS z przystankiem w ul. Poznańskiej, zapewniający połączenia w kierunku Poznania, Gniezna, Elbląga, Żnina i Włocławka. W centralnej części wsi zlokalizowany jest dworzec Paczkowo na linii kolejowej nr 3, prowadzącej połączenia do stacji Poznań Główny i Warszawa. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejąca ulica stanowi również oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ulice klasy dojazdowej są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała 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 czerwca 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 uchwałę 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, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

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

Rada Miejska w Swarzędzu w dniu 30 marca 2010 r. podjęła Uchwałę Nr LVI/350/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa. Uchwała została zmieniona Uchwałą nr XLV/422/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 sierpnia 2013 r., która umożliwiła opracowywanie planu miejscowego w częściach.

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 3 października 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 8.12.2011 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 29.02.2011 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 8.12.2011 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczególności 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 szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 31.1.2013 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 21.03.2013 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 4.03.2013 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniach od 5.02.2013 r. do 25.09.2013 r. 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;
- 10) w 2017 r. ponowił procedurę planistyczną w zakresie opiniowania i uzgadniania dla wyodrębnionej części A opracowania;
- 11) dnia 5.03.2018 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 12) w dniu 7.03.2018 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 13) w dniu 27.02.2018 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 14) w dniach od 23.01.2018 r. do 1.03.2018 r. r. 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 związku z brakiem uzgodnienia Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz stanowiskiem Wydziału Inwestycji UMG Swarzędz zdecydował o podzieleniu planu na części A1 i A2 oraz ponowieniu procedury uzgodnień dla obszaru oznaczonego jako część A1;
- 16) w dniach od 18.10.2018 r. do 3.12.2018 r. ponownie uzgadniał projekt planu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz Wydziałem Inwestycji UMG Swarzędz;

- 17) w dniu 4.10.2018 r. uzyskał zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia 0,1170 ha gruntów leśnych położonych na dz. nr ewid. 112 obr. Paczkowo na cele nierolnicze i nieleśne – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 18) w dniach od 13.12.2018 r. do 18.01.2019 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodniku Swarzędzkim” w dniu 6.12.2018r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 19) w dniu 8.01.2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 20) rozpatrzył 3 uwagi złożone w wyznaczonym terminie do projektu planu, przy czym jedną uwagę odrzucił w całości, a dwie uwagi częściowo uwzględnił; wprowadzone zmiany wymagały ponowienia prac planistycznych w zakresie wyłożenia do publicznego wglądu; żadna z uwag nie dotyczyła obszaru wyodrębnionego później jako Paczkowo część A3;
- 21) w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne dla dz. nr 113/3, 113/4, 405/9, Burmistrz zdecydował o wydzieleniu z miejscowego planu Paczkowo część A1 północno-wschodniego fragmentu obszaru, oznaczenia go jako część A3 i dalszego oddzielnego procedowania planu miejscowego dla części A1 i A3;
- 22) w dniu 21.07.2020 r. uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.16.2020 na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 0,0698 ha na cele nierolnicze i nieleśne dla dz. nr 113/3, 113/4, 405/9;
- 23) w dniach od .....2020 r. do .....2020 r. ponownie wyłożył projekt planu Paczkowo część A3 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodniku Swarzędzkim” w dniu 4.04.2019 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 24) w dniu .....2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 25) rozpatrzył uwagi złożone w wyznaczonym terminie do projektu planu, przy czym .....

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 marca 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.

---

*Uwaga. Obszary wykropkowane będą uzupełniane w trakcie trwającej procedury planistycznej*