

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dniar.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca.10,9 ha)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca.10,9 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 marca 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 marca 2021 r.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca.10,9 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 (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 cokolwiek, 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 wykonanym;
- 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.

§ 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) 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: **1MN, 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 terenie **2MN** 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 lotniczemu 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 i 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**, 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 sztyldów 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 strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, a dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b, na terenach:
 - a) **1MN, 3MN, 4MN, 5MN** - nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) **2MN** - 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 sztyldów 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 strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, a dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 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**, 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: **2KDW, 3KDW, 4KDW**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni przydrożnej,
 - b) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 19. 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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2025
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia 2025 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca.10,9 ha)

Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 9 lutego 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 9 lutego 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. zadecydowano 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 infrastruktury technicznej - wodociągowej, W.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 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 marca 2011 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część B (pow. ca.10,9 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 Gruszczyń.

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 archeologiczną 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 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. 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 9 lutego 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 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 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 „.....” w dniu 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 – części wschodniej Gortatowa;
- 10) w związku ze znacznym upływem czasu oraz istotnymi zmianami, które zaszły w przestrzeni Gortatowa 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 „.....” w dniu 29.05.2023 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 r. do r. po raz trzeci wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „.....” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 20) przyjmował uwagi do r.;
- 21) rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia, 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