

Projekt

z dnia 15 września 2025 r.
Zatwierdzony przez

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szadłarek

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu

62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1
tel. 61 65-12-105

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

18.09.2025
[signature]

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Siewnej i prof. Kostrzewskiego w Zalasewie”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Siewnej i prof. Kostrzewskiego w Zalasewie”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Siewnej i prof. Kostrzewskiego w Zalasewie”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy i garażowo-gospodarczy;
- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 5) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem MN-U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem ZP;
- 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem KP;
- 5) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD;
- 6) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem KD-L.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowy i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 4) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnie, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

- 4) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN-U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 6) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojeżdż, dojazdów,
- 7) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §12 - na terenie zieleni urządzonej, §13 - na terenie drogi publicznej, klasy lokalnej, §14 - na terenach dróg publicznych, klasy dojazdowej, §15 - na terenie komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 8.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z dopuszczeniem lokalizowania zabudowy bliźniaczej na terenach 1MN, 5MN, w przypadku, gdy na działce sąsiedniej znajduje się budynek przy granicy;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego 2 kondygnacje - 10 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;

- 7) maksymalna wysokość budynku pomocniczego 1 kondygnacja - 5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 8) intensywność zabudowy działki - od 0,1 do 0,7;
- 9) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 10) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:
 - a) 300 m² na terenach 3MN, 5MN,
 - b) 500 m² na terenach 1MN, 4MN;
- 12) zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;
- 13) dostęp do terenu z przyległych dróg;
- 14) stosowanie na elewacjach tynku w kolorze białym, odcieniach beżów i szarości z dopuszczeniem użycia kamienia naturalnego, okładzin drewnianych i ceramicznych w naturalnych kolorach materiałów budowlanych oraz przekryć dachowych w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje - 11 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 7) intensywność zabudowy działki - od 0,2 do 1,35;
- 8) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 40° do 55°;
- 9) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 200 m²;
- 11) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;
- 12) dostęp do terenu z przyległych dróg;
- 13) stosowanie na elewacjach tynku w kolorze białym, odcieniach beżów i szarości z dopuszczeniem użycia kamienia naturalnego, okładzin drewnianych i ceramicznych w naturalnych kolorach materiałów budowlanych oraz przekryć dachowych w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) lokalizacja na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy działki - od 0,10 do 1,0;
- 7) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego 2 kondygnacje - 10 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 8) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 9) przykrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia od 22° do 45°;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 200 m²;
- 11) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;
- 12) dostęp do terenu z przyległych dróg;

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym na rysunku symbolem MN-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej;
- 2) lokalizacja na działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego albo jednego wolno stojącego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,25 do 1,0;
- 6) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego 2 kondygnacje - 10 m;
- 7) przykrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 8) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej,

- b) 1 stanowiska na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
- 9) dostęp do terenu z przyległych dróg;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 400 m²;
- 11) stosowanie na elewacjach tynku w kolorze białym, odcieniach beżów i szarości z dopuszczeniem użycia kamienia naturalnego, okładzin drewnianych i ceramicznych w naturalnych kolorach materiałów budowlanych oraz przekryć dachowych w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 10, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12.

Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem ZP ustala się:

- 1) lokalizacja ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń i stanowisk postojowych, z wyłączeniem stanowisk postojowych dla rowerów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów zabaw,
 - b) siłowni zewnętrznych,
 - c) stanowisk postojowych dla rowerów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku;
- 6) dopuszczenie budowy, zachowania i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 13.

Na terenie drogi publicznej, klasy lokalnej oznaczonej na rysunku symbolem KDL ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej,
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 14.

Na terenach dróg publicznych, klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej,
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 15.

Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym na rysunku symbolem KP ustala się:

- 1) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 16.

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

§ 17.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek 200 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°.

§ 18.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji oraz zieleni urządzonej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 5) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych;

13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych.

§ 19.

Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 20.

Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 22.

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

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Taterka

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego Wydziału Architektury i Urbanistyki

Katarzyna Słoniarczyk

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jędrzej Cesar

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Mieczyska
Radca Prawny