



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 października 2025 r.

Poz. 7192

UCHWAŁA NR XXII/223/2025 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część B2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 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 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część B2, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r. zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część B2 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 o sposobie 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;

- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. W przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze;
- 6) 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;
- 7) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;
- 8) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 12;
- 2) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy,

- b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 4) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicy archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów o charakterze publicznym, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania przestrzennego, ze względu na brak ich występowania.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
- f) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,5 m,

g) geometria dachu:

- budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

- i) na terenach MN nakaz realizacji rzędów drzew wzdłuż linii rozgraniczającej tereny, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5, 6, 7,
- k) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
- b) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW ustala się:

- 1) tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 120°, nie dotyczy zjazdów oraz sięgaczy dojazdowych.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń:

- 1) technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wynikających z § 6.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne: KDW;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg wewnętrznych, znajdujących się poza granicami opracowania lub z dróg przyległych do projektowanych terenów;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub na terenach sąsiednich, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, obowiązuje zapewnienie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 stanowisk postojowych na 1 lokal,

- b) dla biur - minimum 18 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla handlu i usług - minimum 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług oświaty - minimum 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych;
- 6) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych, podziemnych lub garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
- g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie 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 szczególnymi,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- j) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących,
- b) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,
- c) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

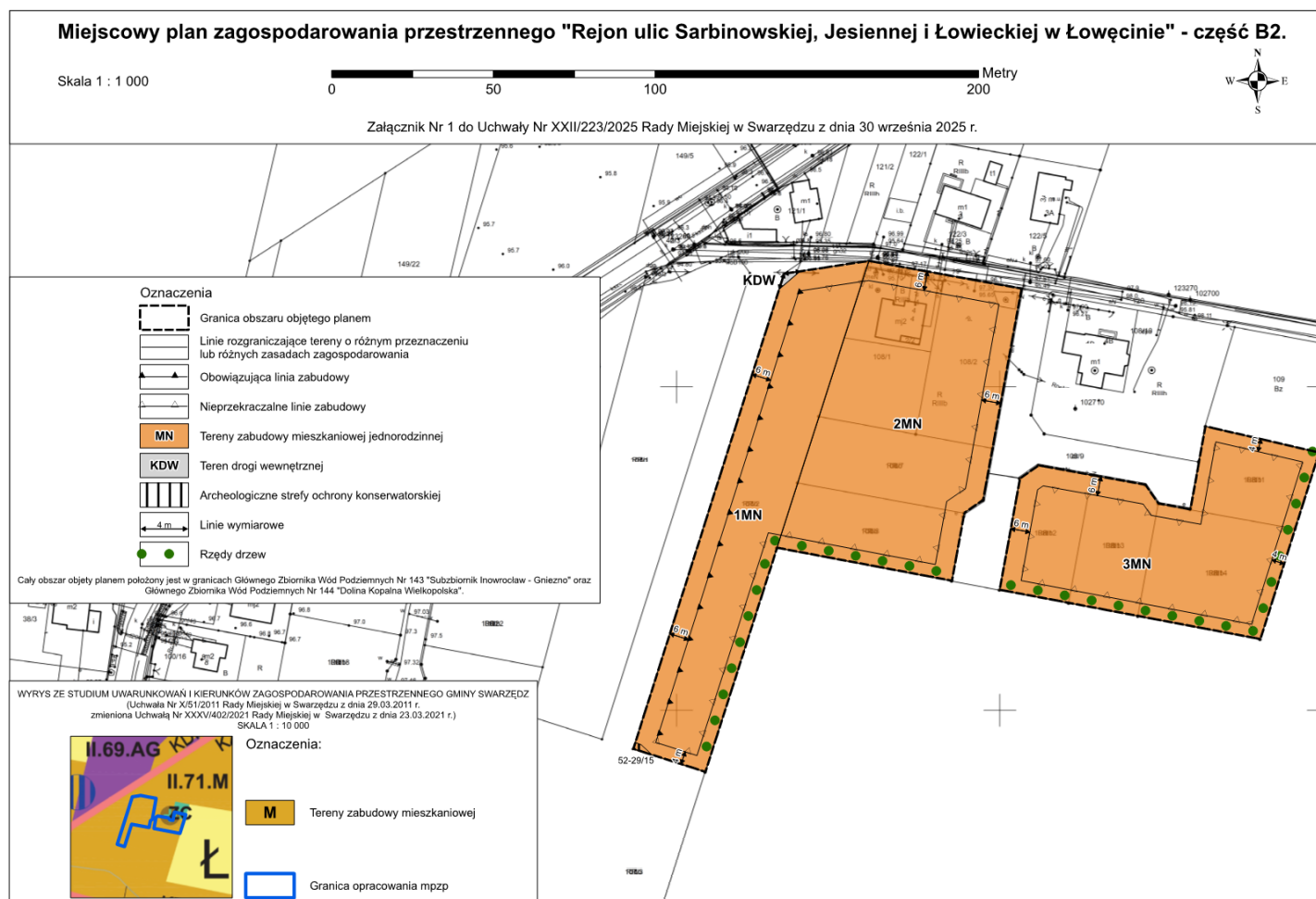
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

Przewodnicząca Rady

(-) Barbara Czachura



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXII/223/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej
i Łowieckiej w Łowęcinie” - część B2**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18.07.2025 r. do 08.08.2025 r.

W dniu 06.08.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 22.08.2025 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXII/223/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część B2, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Plan zakłada rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy - w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

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

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXII/223/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę