



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 października 2025 r.

Poz. 7193

UCHWAŁA NR XXII/224/2025 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru boiska w Uzarzewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2025 poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zmianami), w związku z uchwałą nr VI/68/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.08.2024 r. Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru boiska w Uzarzewie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu - załącznik nr 3.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nadziemnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie ściany elewacji frontowej budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, galerii, przedsionków, tarasów, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz detali wystroju architektonicznego;

- 6) obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to obiekty budowlane niebędące obiektami małej architektury, związane bezpośrednio z infrastrukturą techniczną, takie jak: sieci uzbrojenia terenu, wolno stojące maszty antenowe, budynki stacji transformatorowych, słupy energetyczne, budynki pompowni ścieków, budynki ujęć wody, przepusty, zbiorniki retencyjne oraz urządzenia służące regulacji i utrzymywaniu wód itp.;
- 7) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% całego ogrodzenia;
- 8) parkingu naziemnym w zieleni - należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią wysoką;
- 9) 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;
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) urządzeniach sportowych - należy przez to rozumieć urządzenia służące uprawianiu sportu na wolnym powietrzu;
- 12) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2 m nasadzenia zieleni zimozielonej złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oddzielających funkcjonalnie i optycznie poszczególne tereny, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US.

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

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących reklam,
 - b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) na elewacjach budynków: klimatyzatorów, wentylatorów, anten,
 - d) blaszanych budynków pomocniczych,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną oraz w strefie zieleni izolacyjnej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania na terenie US dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” i ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;
- 6) 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 szczególnymi.

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

- 1) wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-29/100, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację terenów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określonych w pkt 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania, w obrębie terenu zieleni urządzonej.

§ 8. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację usług nieuciążliwych (np. usługi z zakresu gastronomii) związanych z funkcją wiodącą usługami sportu i rekreacji, przy czym powierzchnia tych usług nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 20%;
- 6) 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;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 12 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków pomocniczych, szatni, wiat:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6 m;
- 10) geometrię dachów: dowolna;
- 11) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,
 - b) szatni,
 - c) wiat,
 - d) tymczasowych obiektów usługowych,
 - e) urządzeń turystycznych,

- f) obiektów małej architektury,
 - g) przekryć namiotowych oraz pneumatycznych, o wysokości nie większej niż 12 m,
 - h) zadaszeń membranowych o wysokości nie większej niż 12 m,
 - i) masztów oświetleniowych boisk o wysokości nie większej niż 25 m;
- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż: na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji 20 stanowisk postojowych oraz odpowiednią ilość dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 13) nakaz zapewnienia wymaganej ilości stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 5 stanowisk dla terenu US;
 - 14) lokalizację miejsc postojowych i stanowisk dla rowerów, o których mowa w pkt 13 i 14 w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych lub w garażach;
 - 15) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu; zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na terenach US - 1500 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 2) minimalną szerokość frontu działki - 20 m, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie przewiduje się z sieci gazowej;
- 9) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

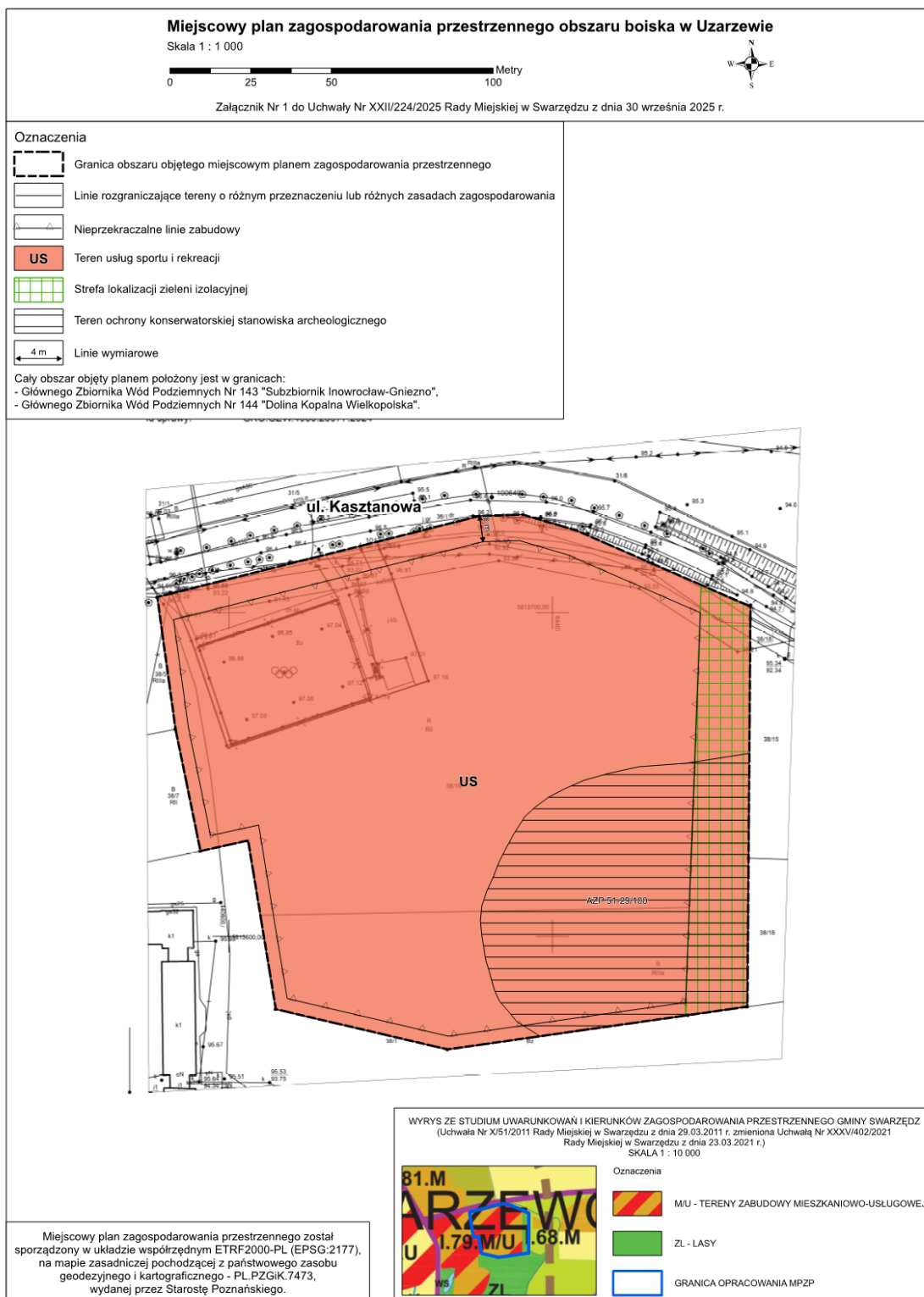
§ 12. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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

Przewodnicząca Rady

(-) Barbara Czachura



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXII/224/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru boiska
w Uzarzewie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Swarzędzu określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXII/224/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

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