

Projekt

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szudlarek

z dnia 13 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu
62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1
tel. 61 65-12-105

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

14.11.2025
[signature]

z dnia 25 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część
obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.C**

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) oraz 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 nawiązaniu do 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. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.C, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.C” w skali 1 : 2000, 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 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, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 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 połaci dachowych do 12°;

- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) sieciach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m², z wyłączeniem obiektów usługowych w zakresie: stolarni, hurtowni, zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii, punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów, transportu ciężarowego, stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu, myjni samochodowych, krematoriów;
- 9) zieleni izolacyjno-krajobrazowej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.

§ 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, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U, 3U, 4U;
- 4) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem UO;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczone symbolami 1E, 2E, 3E;
- 6) teren infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczony symbolem W;
- 7) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolami 1ZP/US, 2ZP/US;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem ZP;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDL, 2KDL;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;

- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KW, 30KDW;
- 12) teren wewnętrznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku symbolem KDWx.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem terenu 1U,
- b) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,
- c) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;

2) dopuszczenie:

- a) zachowania istniejącej zabudowy oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych,
- b) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- c) lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1U przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w zakresie:
- a) instalacji naziemnego i podziemnego magazynowania gazu, w tym azotu lub argonu,
 - b) instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych;
- 3) lokalizację na terenach MN/U wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 5) zakaz zmiany ukształtowania terenu powyżej 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- a) na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie UO jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci młodzieży,
 - d) na terenach ZP/US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) na terenie ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

7) w przypadku lokalizacji budynków kultury, nauki i oświaty na terenach oznaczonych kolejnymi symbolami MN/U, dla obiektów tych obowiązują dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci młodzieży.

§ 6.

Nie ustala się wymagań w zakresie kształtowania krajobrazu.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku, w obrębie których obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku pomocniczego;
- 5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m;
- 10) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,
 - b) 800 m² dla terenu 1MN,
 - c) 1000 m² dla pozostałych terenów;
- 12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 10.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków:

- a) mieszkalno-usługowych na terenach 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U,
- b) mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych na pozostałych terenach;

2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako wolno stojącej;

3) lokalizację na działce:

- a) jednego budynku mieszkalno-usługowego na terenach 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U,
- b) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego na pozostałych terenach;

4) na terenach 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U maksymalny udział części mieszkalnej w powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego - 40% powierzchni użytkowej budynku;

5) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem;

6) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku pomocniczego;

7) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;

9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;

10) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;

11) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
- b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m;

12) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

13) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;

14) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 13 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 11.

1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1U, 2U, 3U, 4U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 1;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 12.

1. Na terenie usług oświaty, oznaczonym na rysunku symbolem UO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków oświaty,
 - b) urządzeń rekreacji plenerowej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków biurowych,
 - b) budynków kultury i nauki,
 - c) budynków handlu, gastronomii i usług,
 - d) budynków służby zdrowia,
 - e) budynków pomocniczych;

- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - 15 m;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 13.

Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku symbolami 1E, 2E, 3E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 3 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 14.

Na terenie infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczonym na rysunku symbolem W ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację ujęcia wody wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 3) dostęp do przyległych terenów dróg publicznych.

§ 15.

1. Na terenach zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku symbolami 1ZP/US, 2ZP/US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) parku oraz zieleni towarzyszącej,
- b) budynków lub obiektów z zakresu usług sportu i rekreacji,
- c) budynków oświaty;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń rekreacji plenerowej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci,
- b) budynków kultury i nauki,
- c) budynków usługowych dla potrzeb budynków i obiektów określonych w pkt 1;

3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

4) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy od 0 do 0,4;

8) maksymalną wysokość zabudowy - 9 m;

9) dowolną geometrię dachów;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;

11) dostęp do przyległych terenów dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 16.

Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację parku, skweru lub zieleńca;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90% powierzchni działki;

5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;

6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 17.

Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) 1KDL, 2KDL - drogi klasy lokalnej,
 - b) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD - drogi klasy dojazdowej;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 18.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KW, 30KDW ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 19.

Na terenie wewnętrznego ciągu pieszego, oznaczonych na rysunku symbolem KDWx ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania - ciąg pieszy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 3) zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, wszystkich nieutwardzonych powierzchni.

§ 20.

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 ochronę głównych zbiorników wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach MN, MN/U, U ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki - 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 11, § 10 ust. 1 pkt 12, § 11 ust. 1 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 22.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) gazociągów wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasami technologicznymi,
 - c) napowietrznych elektroenergetycznych linii średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi,
 - d) wodociągu wraz ze strefą ochronną;
- 2) w strefach kontrolowanych wskazanych w pkt 1 zakaz realizacji obiektów budowlanych, urządzania składów i magazynów, sadzenia drzew w odległości 3 m od osi gazociągu oraz podejmowania wszelkich działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasach technologicznych wskazanych w pkt 1 zakaz lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi, tworzenia hałd i nasypów, a także sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości;
- 4) w strefie ochronnej wodociągu wskazanej w pkt 1 zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz sadzenia drzew;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:
 - a) strefy ochronnej bezpośredniego ujęcia wody na terenie W,
 - b) terenów zlokalizowanych przy granicy obszarów kolejowych,
 - c) lasów znajdujących się przy granicy obszaru opracowania.

§ 23.

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

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach inwestycji w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce postojowe dla każdego terenu infrastruktury technicznej;
- 5) zapewnienie 20 stanowisk postojowych dla rowerów na terenie UO.

§ 24.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 5 i 6;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 6) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

§ 25.

1. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się do czasu przebudowy sieci infrastruktury technicznej lub skablowania linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 20 m od osi gazociągu w obu kierunkach;

2) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia w odległości 20 m od osi linii w obu kierunkach;

3) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w odległości 7 m i 10 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W strefie i pasach wymienionych w ust. 1 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 28.

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Katarzyna Broniarczyk

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Mieczysława
Radca Prawny

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Talerka

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jerzy Cesar

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

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.C inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa dróg publicznych.

2. Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, 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 Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz.

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

§ 2.

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - 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 - „PPP”.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 25 listopada 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r.
poz. 1130 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Rada Miejska w Swarzędzu uchwałą nr XXXV/339/2017 z dnia 28.03.2017 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w prasie lokalnej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz w dniach od 25.05.2017 r. do 26.06.2017 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz.

4. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

5. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu.

6. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ww. ustawy.

7. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

8. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

9. Z uwagi na negatywne uzgodnienia i opinie, Rada Miejska w Swarzędzu uchwałą nr XX/258/2020 r. z dnia 31.03.2020 r. podjęła decyzję o zmianie załącznika graficznego do uchwały wywołującej oraz o podziale obszaru objętego planem na części.

10. Kontynuowany dalej projekt, obejmujący obszar o powierzchni ok. 58,4 ha, został zatytułowany: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.C.

11. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,

f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,

g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

12. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

13. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,

b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej.

14. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2024 r.).

15. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

16. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ponownie uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

17. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ponownie uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

18. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 01.12.2022 r. do 30.12.2022 r.

19. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 07.12.2022 r. pomocą środków porozumiewania się na odległość z możliwością zabierania głosu, zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań w formie zapisu tekstowego.

20. W ustawowym terminie wpłynęło osiem uwag.

21. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozstrzygnął uwagi oraz ponownie wyłożył projekt do publicznego wglądu w dniach od 05.10.2023 r. do 03.11.2023 r.

22. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 18.10.2023 r. pomocą środków porozumiewania się na odległość z możliwością zabierania głosu, zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań w formie zapisu tekstowego.

23. W ustawowym terminie wpłynęły dwadzieścia dwie uwagi.

24. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozstrzygnął uwagi oraz ponownie wyłożył projekt do publicznego wglądu w dniach od 15.09.2025 r. do 06.10.2025 r.

25. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 19.09.2025 r. pomocą środków porozumiewania się na odległość z możliwością zabierania głosu, zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań w formie zapisu tekstowego.

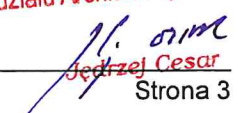
26. W ustawowym terminie wpłynęło trzynaście uwag.

27. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozstrzygnął uwagi do wyłożonego do publicznego planu projektu planu miejscowego oraz przedstawił Radzie Miejskiej w Swarzędzu projekt uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

28. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Katarzyna Brontarczyk

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jędrzej Cesar
Strona 3

