

Projekt

z dnia 10 lutego 2026 r.

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu

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

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

12. 02. 2026



z dnia 24 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów osiedli północnych w Swarzędzu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) 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. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów osiedli północnych w Swarzędzu, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w częściach graficznych planu, stanowiących załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) części graficzne planu zatytułowane miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów osiedli północnych w Swarzędzu, w skali 1:500, wraz z wyrysiem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiące załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3 do niniejszej uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. 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 do 12°;

- 3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0 m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 5) **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle nie będące obiektami liniowymi;
- 6) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 7) **tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym** - rozumie się przez to sezonowe stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne,;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem: **1.1MW-U**,
- 2) teren usług, oznaczone symbolami: **1.1U**,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **2.1MN**,
- 4) teren usług handlu lub usług gastronomii, oznaczony symbolem: **3.1UH-UG**,
- 5) teren parkingu, oznaczony symbolem: **3.1KOP**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §16 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości od lasów i granic działek sąsiednich,

- b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych, z wyłączeniem tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych, dopuszczonych pozostałymi zapisami planu,
- d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną,
- e) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem terenu 3.1UH-UG;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy,
- b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- c) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- d) lokalizację urządzeń wodnych,
- e) lokalizację dojazdów i dojazdów.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i zakazem skanalizowania,
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §17 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, t.j.:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami U:
 - a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej w miastach;

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dla budynku dawnej obory (ob. hala targowa) należącej do dawnego zespołu dworskiego, ujętej w ewidencji zabytków i oznaczonej na części graficznej planu (załącznik 1.3), ustala się ochronę konserwatorską w zakresie zachowania historycznej bryły budynku i wystroju zewnętrznego. Wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynku wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania, takim jak oświetlenie oraz nawierzchnia, w granicach publicznych terenów UH-UG, KOP.

§ 9.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1.1MW-U**:

- 1) ustala się:
 - d) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,00, maksymalna – 1,35,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy: 2,25,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: 15,0 m,
- budynku pomocniczego i wiaty: 5,0m;

j) maksymalna liczba kondygnacji:

- nadziemnych: 3,
- podziemnych: 2;

k) geometria dachu:

- dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:

m) dostęp do terenu zgodnie z §17 ust. 1 pkt 3

n) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 4, 5, 6 i 7;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- b) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1.1U**:

1) ustala się:

- a) teren usług;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,00, maksymalna – 0,3,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- f) geometria dachu:
 - dach płaski,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 500,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
- h) dostęp do terenu zgodnie z §17 ust. 1 pkt 3
- i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 4, 5, 6 i 7.

§ 11.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **2.1MN**:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) lokalizację budynków w formie bliźniaczej lub szeregowej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,00, maksymalna – 1,2,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 7,0 m,
 - dla budynków pomocniczych: 3,0m,
- h) geometria dachu: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 200,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
- k) dostęp do terenu zgodnie z §17 ust. 1 pkt 3
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 4, 5, 6 i 7.

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat, o powierzchni maksymalnie 50,0m² każde,

§ 12.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **3.1UH-UG**:

1) ustala się:

- a) tereny usług handlu lub usług gastronomii,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,00, maksymalna – 0,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0m,
- f) geometria dachu: dowolna, z wyłączeniem budynku ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zapisy §7;

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2000,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;

h) dostęp do terenu zgodnie z §17 ust. 1 pkt 3

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 4, 5, 6 i 7.

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych i wiat, o powierzchni maksymalnie 50,0m² każde,

b) lokalizację namiotów handlowych i gastronomicznych,

c) lokalizację publicznej hali targowej,

d) lokalizację publicznego targowiska miejskiego.

§ 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **3.1KOP**, ustala się:

1) teren parkingu;

2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) zakaz lokalizacji parkingów podziemnych;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

5) dostęp do terenu zgodnie z §17 ust. 1 pkt 3.

§ 14.

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 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.

§ 15.

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:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW-U zgodnie z §9 pkt 1 lit. i),

b) dla terenów oznaczonych symbolami: U zgodnie z §10 pkt 1 lit. g),

c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §11 pkt 1 lit. j),

d) dla terenów oznaczonych symbolami: UH-UG zgodnie z §12 pkt 1 lit. g),

2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m, z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 3;

3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1,0 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

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

§ 16.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefę maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (wyłącznie dla turbin wiatrowych) do 150,0m n.p.m..

§ 17.

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

- 1) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg rowerowych, pieszo-rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dostęp do drogi publicznej dla terenów objętych planem z dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 4) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji usługowej,
- 5) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4 i 5 w granicach realizowanej inwestycji, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach, z zastrzeżeniem §4 pkt 1 lit. d oraz §17 ust. 1 pkt 7;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie wszystkich wymaganych miejsc postojowych dla terenu 3.1UH-UG w granicy terenu 3.1KOP.

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, 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 komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) 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,
 - h) 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,
 - i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 15 m²;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 18.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 19.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 21.

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Katarzyna Broniarczyk

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Mieczyska
Radca Prawny

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

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 art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) i 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) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w całości uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz parkingu nie powinna wymagać rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

§ 2.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada rozbudowy i modernizacji istniejących dróg gminnych.

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

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

3. 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 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 24 lutego 2026 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r.
poz. 1130 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1.Opracowanie dotyczy 4 rozłącznych części obrębu Swarzędz, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 1,1 ha. Granice obszarów objętych projektem MPZP, szczegółowo zaprezentowano na załączniku do uchwały nr XII/132/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 stycznia 2025 r. Obszar 1.1. i 1.2 zaprezentowany na załączniku nr 1.1 do uchwały to tereny zurbanizowane zajęte przez zabudowę o dominującej funkcji usługowej. Budynki mają do dwóch kondygnacji nadziemnych, osiągają wysokość do ok. 6,5m. Obszar 2.1, zaprezentowany na załączniku nr 1.2 obejmuje zabudowę o funkcji biurowej. Usytuowany jest tutaj budynek o jednej kondygnacji nadziemnej, wysokości nie większej niż 4,0m i dachu płaskim. Obszar 3.1, zaprezentowany na załączniku nr 1.3 obejmuje budynek usługowo-handlowy o wysokości nie przekraczającej 9,0m i jednej kondygnacji nadziemnej, plac targowy oraz utwardzony parking. W obrębie tego obszaru znajduje się budynek dawnej obory (ob. hala targowa) należący do dawnego zespołu dworskiego, ujęty w ewidencji zabytków i oznaczony na części graficznej planu (załącznik 1.3), dla obiektu ustala się ochronę konserwatorską w zakresie zachowania historycznej bryły budynku i wystroju zewnętrznego. Wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynku wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków. Ponad to, przy ulicy Zamkowej, w niedalekim sąsiedztwie obszaru 3.1 usytuowany jest budynek ujęty w rejestrze zabytków. Dwór stanowił część dawnego założenia dworsko-folwarcznego, a obecnie pełni funkcje edukacyjne – mieści Przedszkole nr 1. Pozostała zabudowa jest stosunkowo nowa, brak innych obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XII/132/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów osiedli północnych w Swarzędzu.

3.Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów osiedli północnych w Swarzędzu – jest przede wszystkim uporządkowanie zabudowy na przedmiotowym terenie oraz aktualizacja zapisów w stosunku do obowiązujących dokumentów planistycznych.

4.W granicach opracowania obowiązuje

a)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy, podjęty uchwałą nr XLV/274/2009 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.08.2009r.;

b)zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy, podjęta uchwałą nr XXXIV/390/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.02.2021r.

Obowiązujące plany, przeznaczają powyższe tereny pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, a także tereny parkingów z usługami i tereny zieleni urządzonej.

5.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 23 marca 2021 r.), obszary objęte opracowaniem oznaczone są w większości symbolem M/U – tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej.

6. Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 upzp w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

7. Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów osiedli północnych w Swarzędzu.

8. W trakcie prac planistycznych z uwagi na lokalne uwarunkowania, wyłączono z opracowania część parkingu i lasu, znajdujące się na załączniku nr 1.3. do uchwały.

9. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a) ogłoszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 13.04.2025 r.,

b) ogłoszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 11.12.2025 o rozpoczęciu konsultacji społecznych w terminie od 11.12.2025 r. do 09.01.2026 r., dyskusji publicznej w dniu 29.12.2025 r., możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 09.01.2026 r. oraz możliwości wypełnienia geoankiety dostępnej na stronie internetowej przez cały czas trwania konsultacji.

11. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ustawowym terminie wpłynęły pisma od instytucji. Nie wpłynęło żadne pismo od osób prywatnych. Wszystkie postulaty zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z uwagi na występowanie obiektów ujętych w ewidencji zabytków (budynek dawnej obory - ob. hala

targowa) ustalono ochronę konserwatorską w zakresie zachowania historycznej bryły budynku i wystroju zewnętrznego. Wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynku wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów osiedli północnych w Swarzędzu – jest przede wszystkim uporządkowanie zabudowy na przedmiotowym terenie oraz aktualizacja zapisów w stosunku do obowiązujących dokumentów planistycznych. Opracowanie miejscowego planu, umożliwi wprowadzenie funkcji uzupełniających, przy zachowaniu ładu przestrzennego. Powyższy cel wymaga podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

12.Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów osiedli północnych w Swarzędzu jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną 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 marca 2024r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

13.Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów może dać korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska wtedy potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

14.Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Swarzędzu projekt planu wraz raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

15.Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów osiedli północnych w Swarzędzu, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

16.W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych było uzasadnione.

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Katarzyna Broniarczyk

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jednostka
Strona 3

10.02.2024r.

