

**UCHWAŁA NR XXX/327/2026
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka -
część 3A**

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 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 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, Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 3A, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej planem.

2 Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) elementach infrastruktury drogowej - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, stanowiska postojowe, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, zatoki autobusowe, itp.;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;

- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 40% długości elewacji frontowej budynku;
- 7) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie umożliwiające naturalny przepływ powietrza, w którym łączna powierzchnia prześwitów i otworów winna wynosić co najmniej 50% górnej części powierzchni ogrodzenia, a cokolwiek stanowiący część pełną, nie może być wyższy niż 0,8 m;
- 8) pieszo-jezdni - należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 10) 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;
- 11) sieciach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 12) 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;
- 13) usługach z zakresu opieki społecznej i medycznej - należy przez to rozumieć budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, szpitale, sanatoria, hospicja, przychodnie, poradnie, stacje krwiodawstwa, lecznice weterynaryjne, domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka i domy rencisty.

§ 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;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MW, 2MW, 3MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem 1MW/U, 2MW/U;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem 1U;
- 6) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem 1ZL;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem 1KDL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW;

- 11) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki oznaczone na rysunku symbolami 1E, 2E;
- 12) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolami 1IT, 2IT.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - d) lokalizacji ogrodzeń wykonanych z elementów prefabrykowanych;
- 2) lokalizację ogrodzeń ażurowych;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu przy czym w przypadku lokalizacji na działce dwóch obowiązujących linii jedną z nich można traktować jako nieprzekraczaną;
- 4) dla budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i wiat linię obowiązującą można traktować jako nieprzekraczalną;
- 5) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
 - c) części podziemne budynku.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego, inwestycji dopuszczonych na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 1MW/U i 2MW/U oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu, zgodnie z pozostałymi zapisami planu;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;

- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MW dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MW/U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, a w przypadku lokalizacji usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów opieki społecznej i szpitali poza miastem,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN/U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a:
 - w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizacji usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - w przypadku lokalizacji usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem U:
 - w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizacji usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - w przypadku lokalizacji usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem;
- 7) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz prowadzenie badań archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę w porozumieniu z miejscowym konserwatorem zabytków.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

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

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;

- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;
- 3) lokalizacja na działce jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jednej wiaty garażowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, do 9 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 9) intensywność zabudowy działki - od 0 do 0,6;
- 10) maksymalna wysokość budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego - 1 kondygnacja, do 5 m;
- 11) przekrycie budynków i wiat dachem stromym lub płaskim;
- 12) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 13) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1200 m²;
- 15) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na każdy wydzielony lokal;
- 16) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, z wyłączeniem drogi powiatowej znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 17) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, dojść, dojazdów.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce w układzie wolno stojącym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej albo zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jednej wiaty garażowej;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 180 m²;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 9) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;

- 10) maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, do 9 m, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja, do 5 m;
- 12) przekrycie budynków i wiat dachem stromym lub płaskim;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, z wyłączeniem drogi powiatowej znajdującej się poza granicami opracowania;
- 14) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - f) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e;
- 15) zapewnienie na działce miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo-postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 14;
- 17) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1200 m².

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 18, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW, 2MW, 3MW, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie jednego lub kilku budynków wielorodzinnych;
- 2) każda część nadziemna budynku wielorodzinnego powinna posiadać maksymalnie jedną klatkę schodową i 2 lokale mieszkalne na kondygnacji, o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m²;
- 3) dopuszcza się zlokalizowanie budynków wielorodzinnych na wspólnym garażu podziemnym;
- 4) jednolity charakter budynków w obrębie poszczególnych działek, w zakresie formy dachów, doboru detali architektonicznych oraz kolorystyki;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;

- 7) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 9) dachy strome jednakowe w obrębie danego terenu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 4000 m²;
- 11) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z wyłączeniem drogi powiatowej znajdującej się poza granicami opracowania;
- 13) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na każdy wydzielony lokal;
- 14) dopuszczenie lokalizowania garaży podziemnych;
- 15) zapewnienie na działce miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 11.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem 1MW/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie jednego lub kilku budynków wielorodzinnych lub usług z zakresu opieki społecznej i medycznej;
- 2) każda część nadziemna budynku wielorodzinnego powinna posiadać maksymalnie dwie klatki schodowe i 4 lokale mieszkalne na kondygnacji, o powierzchni zabudowy nie większej niż 450 m²;
- 3) w przypadku realizacji budynków wielorodzinnych dopuszcza się zlokalizowanie usług nieuciążliwych w parterze budynków;
- 4) dopuszcza się zlokalizowanie budynków wielorodzinnych na wspólnym garażu podziemnym;
- 5) jednolity charakter budynków w obrębie poszczególnych działek, w zakresie formy dachów, doboru detali architektonicznych oraz kolorystyki;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 9) wysokość budynków nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 10) przekrycie budynków dachem stromym lub płaskim;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 4000 m²;
- 12) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;

- 14) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na każdy wydzielony lokal oraz 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 15) dopuszczenie lokalizowania garaży podziemnych;
- 16) zapewnienie na działce miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 12.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem 2MW/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie jednego lub kilku budynków wielorodzinnych;
- 2) każda część nadziemna budynku wielorodzinnego powinna posiadać maksymalnie dwie klatki schodowe i 4 lokale mieszkalne na kondygnacji, o powierzchni zabudowy nie większej niż 450 m²;
- 3) dopuszcza się zlokalizowanie usług w parterze budynków;
- 4) dopuszcza się zlokalizowanie budynków wielorodzinnych na wspólnym garażu podziemnym;
- 5) jednolity charakter budynków w obrębie poszczególnych działek, w zakresie formy dachów, doboru detali architektonicznych oraz kolorystyki;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 9) wysokość budynków nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 10) dachy strome lub płaskie;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 4000 m²;
- 12) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z wyłączeniem drogi powiatowej znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 14) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na każdy wydzielony lokal oraz 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 15) dopuszczenie lokalizowania garaży podziemnych lub wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 16) zapewnienie na działce miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 13.

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

- 1) lokalizacja na działce zabudowy usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, do 10 m;
- 8) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - e) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit a-d;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych na działce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo-postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 9;
- 12) obsługa komunikacyjna z terenów 9KDW, 11KDW i 12KDW;
- 13) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 2000 m².

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 14, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14.

Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku symbolem 1ZL ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;
- 4) dopuszczenie realizacji budowli i urządzeń takich, jak:
 - a) drogi techniczne dla służb leśnych,

- b) dukty leśne przeznaczone dla rekreacyjnej jazdy konnej,
 - c) nieutwardzone ścieżki rowerowe i szlaki piesze,
 - d) mostki związane z obiektami, o których mowa w pkt a-c;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku przy duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego, rowerowego i konnego;
- 6) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dostęp do terenu:
- a) z przyległej drogi publicznej 1KDL,
 - b) dwoma zjazdami.

§ 15.

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonymi na rysunku symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się:

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

§ 16.

Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku symbolem 1KDL ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg:
 - a) elementów infrastruktury drogowej,
 - b) jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 17.

Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 18.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1 elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 19.

Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku symbolami 1IT, 2IT ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 20.

Na terenach, oznaczonych na rysunku symbolami 1E, 2E ustala się:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki, zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja, 4 m;
- 6) dowolna geometria dachów;
- 7) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 40 m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej;
- 9) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 21.

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

- 1) nakaz ochrony pomnika przyrody oznaczonego na rysunku planu na terenie 3ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych ze względu na położenie w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 22.

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

- 1) ustala się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - c) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
 - d) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń i wymagań wynikających z położenia w sąsiedztwie lasów;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 23.

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

- 1) powierzchnię działek nie mniejszą niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°.

2. Nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 7) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) 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;
- 11) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 15) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych.

§ 25.

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

§ 26.

Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 3A

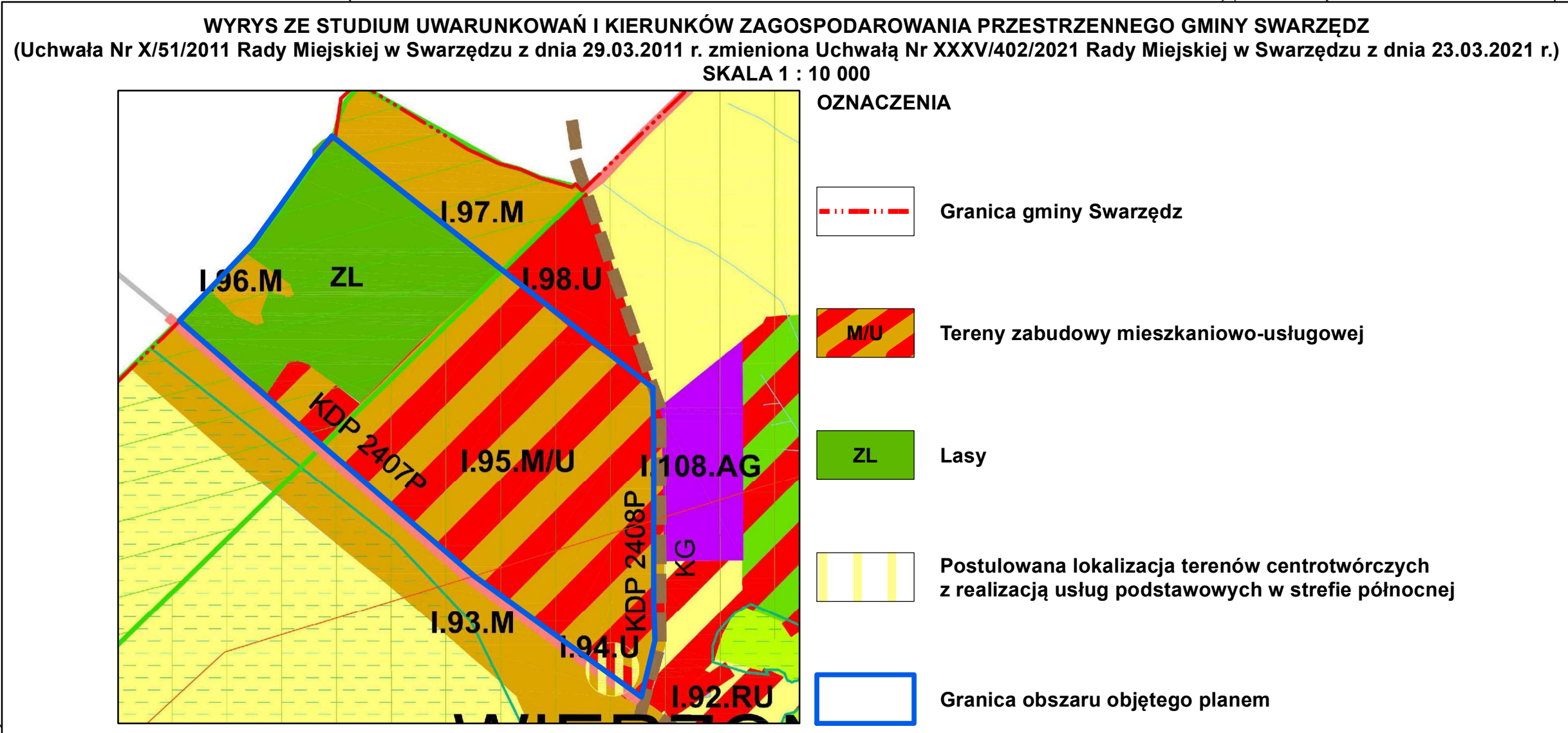
Skala 1 : 1 000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/327/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 kwietnia 2026 r.

- Oznaczenia
- Granica gminy Swarzędz
 - Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Obowiązujące linie zabudowy
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
 - MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MW/U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
 - U Teren zabudowy usługowej
 - ZL Teren lasu
 - ZP Tereny zieleni urządzonej
 - KDL Teren drogi publicznej, klasy lokalnej

- KDD Tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- IT Tereny infrastruktury technicznej
- E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- Archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej
- Szpalery drzew stanowiące pomnik przyrody
- Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN-110 kV wraz ze strefą jej oddziaływania
- Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15 kV wraz ze strefą jej oddziaływania
- Istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna SN-15 kV wraz ze strefą jej oddziaływania
- Zielen izolacyjna
- Lokalizacja otworu hydrogeologicznego
- Linie wymiarowe

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU WIERZONKA - CZĘŚĆ 3A**

Projekt planu został pierwszy raz wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 02.02.2026 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	02.02.2026 (data nadania 01.02.2026 email) 02.02.2026 (data nadania 01.02.2026 ePUAP)		4. Droga KD-L powinna przebiegać na całej długości po śladzie drogi leśnej /w drodze jest posadowiony rurociąg kanalizacji ciśnieniowej oraz komory rewizyjne i przyłączeniowe/, wrysowany przebieg w obrębie działki 9/7 wymaga usunięcia ponad 32 dorodnych drzew i w tym dębów o znacznym obwodzie powyżej 3 m /wymiaru pomnikowe/.	9/7	KD-L ZL		X	Przebieg drogi KD-L ustalony został w trakcie uzyskiwania decyzji o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Minister, za pośrednictwem Marszałka, został poinformowany o istniejącym drzewostanie - opis taksacyjny stanowił załącznik do wniosku. Projekt uzyskał również pozytywną opinię Nadleśnictwa Łopuchówko.
			5. O ile będzie - w przypadku zaistnienia szerokość drogi KD-L powinna być wystarczająca i zgodna z szerokością wyjściową dz. 2/1 tj. 15m	KD-L	KD-L		X	Przebieg drogi KD-L ustalony został w trakcie uzyskiwania decyzji o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Minister, za pośrednictwem Marszałka, został poinformowany o istniejącym drzewostanie - opis taksacyjny stanowił załącznik do wniosku. Projekt uzyskał również pozytywną opinię Nadleśnictwa Łopuchówko oraz uzgodnienie Zarządu Dróg Powiatowych.

			7. Dostęp do lasu ZL z drogi KD-L dwoma zjazdami będzie możliwy po spełnieniu zapisu pkt. 2	ZL KD-L	ZL KD-L		X	Zapis wprowadzony na prośbę Nadleśnictwa Łopuchówko w trakcie procedury tzw. odlesienia.
			8. Linia zabudowy dla działki 9/7 powinna być określona na 6m od przewidywanej drogi KD-L o szerokości 15 m czyli 21 m od granicy lasu. Jako wymaganą bezpieczną odległość zabudowy od granicy lasu można przyjąć 12m /również dla działek 1/27 - 1/35 oraz 1/6 - 1/8	9/7	ZL		X	Uwaga bezzasadna. Działka 9/7 stanowi własność Skarbu Państwa - klasoużytek Ls. Na omawianej działce nie wyznaczono linii zabudowy z uwagi na przeznaczenie terenu. Działki o numerach 1/27-1/35 i 1/6-1/8 znajdują się poza obszarem opracowania.
2.	02.02.2026 (ePUAP) 02.02.2026		3. Zastosowanie analogicznej odległości 20 m od granicy lasu dla działki gminnej 9/2, co pozwoli na spójne, racjonalne i zgodne z prawem zagospodarowanie terenów objętych planem * uwaga zawiera uzasadnienie	9/2	KD-L 1MW 1MW/U		X	Linia zabudowy wyznaczona zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzyskanymi w toku procedury planistycznej WOO-III.410.246.2022.MM.1 oraz WOO-III.410.712.2022.MM.1. i zapisami Studium (3.5 Charakterystyka otuliny Parku Krajobrazowego „Puszczy Zielonka”. Tom II Kierunki).
3.	02.02.2026		3. Ponadto wadliwa interpretacja przepisów odnośnie zabudowy w otulinie - zwłaszcza odległości od lasu w przypadku działki 9/2 obniżająca jej wartość przy sprzedaży jest ewidentnym działaniem na szkodę gminy.	9/2	KD-L 1MW 1MW/U		X	W treści nie sformułowano konkretnego wniosku lub uwagi do planu. Linia zabudowy wyznaczona zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzyskanymi w toku procedury planistycznej WOO-III.410.246.2022.MM.1 oraz WOO-III.410.712.2022.MM.1.
			5. Ponadto według: Bank Danych o Lasach, odz. 88a i 88b na działce 9/7 to lasy gospodarcze. (...) Wrysowany przebieg drogi KD-L nie stanowi wydzielonej działki w obrębie oddz. 88a i 88b. Na części działki 9/7 przyległej do działki 9/2	9/7	ZL KD-L		X	Na działce 9/7 wrysowano fragment drogi publicznej o powierzchni jedynie 0,1371 ha (nie jak wskazano w uwadze powyżej 0,5 ha). Zmiana przeznaczenia z gruntów leśnych na nieleśne uzyskała

			we wrysowanym przebiegu drogi KD-L rośnie szereg okazałych drzew (fragmentami tworzących aleję), w tym dęby o obwodzie powyżej 300 cm czyli mogące zostać ustanowione pomnikami przyrody. Nie da się zrealizować zapisów § 17 bez wycinki tych drzew. Wpisuje się to w zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, tom II kierunki s. 22 2.1.10 Istniejące lasy i tereny leśne (ZL) Terenami leśnymi uznaje się tereny, stanowiące lasy w ewidencji gruntów, gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu, nadto udostępnienie terenów leśnych pod rekreację poprzez realizację ścieżek pieszych i rowerowych musi odbywać się zgodnie z przepisami prawa. W studium utrzymuje się istniejące obszary leśne i porośnięte roślinnością drzewiastą. Przy wrysowanej w obrębie działki 9/7 powierzchni powyżej 0,5 ha i z związku z tym potrzebie decyzji środowiskowej nieprawdopodobną jest zgoda RDOŚ na wycinkę takich drzew. Nie mówiąc już o odbiorze społecznym.				zgodę Ministra Klimatu i Środowiska wyrażoną Decyzją DLŁ-ZNL.8130.85.2025.AZ z dnia 09.12.2025 r. W treści ww. decyzji wskazano, że „Grunty leśne projektowane pod teren drogi publicznej klasy lokalnej stanowić będą powiązanie z funkcjonującym w tym terenie układem komunikacyjnym. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne stanowi przedłużenie istniejącej drogi oraz przyczyni się do polepszenia bezpieczeństwa użytkowników ruchu drogowego. W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest alternatywnych możliwości lokalizacyjnych dla przedmiotowej infrastruktury drogowej, która stanowi dopełnienie istniejącej infrastruktury. Ponadto wnioskowane grunty stanowią niewielkie obszary leśne, a planowana zmiana ich przeznaczenia została zaprojektowana na poziomie niezbędnego minimum.”
--	--	--	---	--	--	--	--

**Projekt planu został drugi raz wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 05.03.2026 r. do 26.03.2026 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 09.04.2026 r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	09.04.2026		1. Dotyczy projektu MPZP Wierzonka 3A po ponownym wyłożeniu oraz złożonymi wnioskami	Obszar planu	Obszar planu		X	Treść nie stanowi uwagi do ustaleń wyłożonego projektu planu.

			w dyskusji debacie publicznej w dniu 11.03.2026 r. wystąpił „dziwny” podział dalszy projektów planu na Wierzonka 3A, Wierzonka 3C, Wierzonka 3B oraz Wierzonka 3D. Wnoszę o procedowanie i uchwalenie planu wg. projektu zaopiniowanego oraz uzgodnionego przez RDOŚ z dnia 19.04.2022 r.					Uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar ok. 688 ha. Tak duże opracowanie decyzją Burmistrza podzielono na mniejsze fragmenty w tym m.in. Wierzonka 3A oraz uchwalone już części 1, 4a, 4d i 5A. Zgodnie z § 3 Uchwały Nr II/20/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.11.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka opracowanie i uchwalenie miejscowego planu może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów tego obszaru.
			3. Droga KD-L powinna przebiegać na całej długości po śladzie dotychczasowej drogi leśnej o szerokości 15 m – w drodze tej jest posadowiony rurociąg kanalizacji ciśnieniowej oraz komory rewizyjne i przyłączeniowe /zał. 4/	1KDL	1KDL		X	Przebieg drogi KD-L ustalony został w trakcie uzyskiwania decyzji o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Minister Klimatu i Środowiska w decyzji z dnia 09.12.2025 r. wskazał, że "W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest alternatywnych możliwości lokalizacyjnych dla przedmiotowej infrastruktury drogowej, która stanowi dopełnienie istniejącej infrastruktury. Ponadto wnioskowane grunty stanowią niewielkie obszary leśne, a planowana zmiana ich przeznaczenia została zaprojektowana na poziomie niezbędnego minimum." Projekt uzyskał również pozytywną opinię Nadleśnictwa Łopuchówko.
			4. Dla terenów 1MN/U oraz 2MN/U dopuszcza się realizację usług związanych z intensywnym ruchem turystycznym.	1MN/U 2MN/U	1MN/U 2MN/U		X	W treści nie sformułowano konkretnego wniosku lub uwagi do planu. Zgodnie z zapisami planu na całym obszarze zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć

								mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
			5. Linia zabudowy dla działki 9/2 powinna być określona na 12 m od granicy lasu	9/2	1MW 1MW/U		X	Na etapie tworzenia projektu linia zabudowy wyznaczona zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzyskanymi w toku procedury planistycznej WOO-III.410.246.2022.MM.1 oraz WOO-III.410.712.2022.MM.1 oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Tom II Kierunki, Rozdział 3.5 Charakterystyka otuliny Parku Krajobrazowego „Puszczy Zielonka”
			7. Zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi (załącznik nr 5) wniesiono o likwidację fragmentu drogi 2KDW (na wysokości działek 8/5, 8/6 i 8/7) i wyznaczenie 2 nowych dojazdów do dz. 8/9 (poza obszarem opracowania) * uwagi zawierają uzasadnienie i załączniki	2KDW	2KDW		X	Wskazany fragment drogi 2KDW wyznaczony został z uwagi na uwzględnienie uwagi z poprzedniego wyłożenia do publicznego wglądu i konieczność połączenia drogi klasy lokalnej z układem powstającym układem drogowym (uwaga właściciela z poprzedniego wyłożenia dot. usunięcia drogi wewnętrznej przechodzącej przez dz. 8/6).
2.	09.04.2026		Wnoszę o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 9/2 w odległości maksymalnie 20 m od granicy lasu - co jest zgodne z obowiązującym prawem, ładem przestrzennym i praktyką planistyczną * uwaga zawiera uzasadnienie	9/2	1MW 2MW/U		X	Na etapie tworzenia projektu linia zabudowy wyznaczona zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzyskanymi w toku procedury

								planistycznej WOO-III.410.246.2022.MM.1 oraz WOO-III.410.712.2022.MM.1 oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Tom II Kierunki, Rozdział 3.5 Charakterystyka otuliny Parku Krajobrazowego „Puszczy Zielonka”
--	--	--	--	--	--	--	--	--

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. 2026 poz. 538) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), zadania własne gminy.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą 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;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) 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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXX/327/2026
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 28 kwietnia 2026 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 2026 r. poz.538)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 3A, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 r., poz. 647 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 587),
- rozporządzenie Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr II/20/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka.

Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 51 ha, w skład którego wchodzi teren przy granicy gminy Swarzędz z gminą Czerwonak tj. w rejonie ulicy Karłowickiej oraz na północ od ulicy Gminnej w Wierzonce.

W obowiązującym 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 XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu 23 marca 2021 r.), analizowany obszar oznaczony został jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem I.96.M,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem I.95.M/U,
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem I.94.U,
- lasy, oznaczone symbolem ZL,
- istniejące drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KZ,
- projektowane drogi główne, oznaczone symbolem KG.

Na terenie objętym planie występuje linia elektroenergetyczna 110 kV oraz postulowana lokalizacja terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych w strefie północnej. Ponadto teren planu znajduje się w strefie G ochrony korytarzy ekologicznych i podstrefie F2, obejmującej pozostałe obszary w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem w otulinie parku.

Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Za zgodne ze Studium należy uznać wyznaczone tereny komunikacyjne - „nowe połączenia komunikacyjne wyznaczone w studium i pokazane na rysunku studium są tylko propozycją, a dokładne przebiegi, oznaczenie odpowiedniej kategorii lub klasy oraz właściwego zarządcę drogi”. Ponadto zmiana przeznaczenia części terenu I.95.M/U (usług i zabudowy wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej) na tereny zabudowy wyłącznie mieszkaniowej jednorodzinnej wpisuje się w treści zawarte na stronie 6 Studium Tom II Kierunki, w których przeczytać możemy, że „należy uznać za zgodne ze studium, takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, a przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione aktualnymi potrzebami.”. Ponadto na południowym wschodzie planu wyznaczono teren zieleni publicznej, który stanowić ma ochronę do znajdującego się na jego terenie pomnika przyrody.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wierzonka 3, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

W trakcie procedury opiniowania i uzgodnień zdecydowano o podziale planu na części A i B.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu dla części A został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 02.02.2026 r. Dyskusja publiczna odbyła się w terminie 13.01.2026 r. o godz. 10:00.

Do wyłożonego projektu wpłynęły uwagi, a 3 z nich zostały uwzględnione przez Burmistrza: jedna okazała się zgodna z projektem, ponieważ na rysunku wyznaczono drogi 1KD-D i 2KD-D, skorygowano omyłkę pisarską w uzasadnieniu oraz zdecydowano o zakończeniu drogi 2KDW placem do zawracania. Omawiane zmiany nie miały negatywnego wpływu na środowisko, a usunięta droga stanowiła obsługę komunikacyjną jedynie terenu gminnego, stąd też postanowiono przychylić się do prośby właściciela nieruchomości i nie ingerować w teren działki. Powyższe zmiany nie powodowały konieczności ponownego wyłożenia, a projekt został przekazany na sesję Rady Miejskiej w Swarzędzu.

W wyniku wystąpień właścicieli nieruchomości, w trakcie Komisji poprzedzających sesję, dotyczących m.in. przebiegu drogi publicznej KDL oraz wyznaczania linii zabudowy na terenach sąsiadujących z terenem lasu, Burmistrz zdecydował o wycofaniu projektu z obrad.

W wyniku analiz podjęto decyzję o podziale terenu na części A, C i D oraz wprowadzeniu zmian wynikających zarówno z ww. podziału jak i spotkania Komisji.

W dniu 26.02.2026 r. ogłoszono o wyłożeniu części A i C do publicznego wglądu w terminie od 05.03.2026 r. do 26.03.2026 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia

09.04.2026 r. Dyskusje publiczne zaplanowano na 11.03.2026 r. o godz. 8:00 (cz. A) oraz o godz. 9:00 (cz. C).

Do wyłożonego projektu dla cz. A wpłynęły 2 pisma zawierające uwagi (część z nich nie dotyczyła przedmiotu wyłożenia). Uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy - uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 8-12 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz poprzez zawiadomienie i uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), poprzez wprowadzenie zakazów lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkami wskazanymi w planie;

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa

w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków i uwag do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Interes publiczny został uwzględniony przez umożliwienie realizacji przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne zostały również wyważone poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewniając możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz, stanowiącej załącznik do Uchwały Nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.