



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 lipca 2026 r.

Poz. 5150

UCHWAŁA NR XXXII/344/2026 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 23 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek o nr ewid. 67/26 i 67/25 w Rabowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2026 r. poz. 662) 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 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek o nr ewid. 67/26 i 67/25 w Rabowicach, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:2000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu - załącznik nr 3.

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

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona elewacja projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;
- 2) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zieleni izolacyjnej o wysokości nie mniejszej niż 3 m, przy czym zieleń ta może zawierać przerwy, o szerokości nie większej niż 5 m, oddalone od siebie nie częściej niż co 50 m, licząc od skraju przerwy, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1U-P-IO;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków i wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem dojeżdż i dojazdów w strefie zieleni izolacyjnej, wskazanej na rysunku planu;
- 3) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) dopuszczenie zastosowania barier akustycznych, z uwzględnieniem § 8 pkt 5;
- 2) dopuszczenie stosowania zieleni izolacyjnej, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 5;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem zapisów § 14 pkt 7;
- 4) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;
- 6) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” i ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/171 oraz dla obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/230, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych w granicach terenów określonych w pkt 1, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Dla terenu usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U-P-IO, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych;
- 2) lokalizacja budynków i obiektów budowlanych związanych z recyklingiem i gospodarowaniem odpadami, z wyłączeniem możliwości lokalizacji spalarni odpadów, współspalarni odpadów, składowisk odpadów, kompostowni, biogazowni, biogazowni rolniczej, biokompostowni, instalacji biologicznego i mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów, instalacji termicznego przetwarzania odpadów, przetwórci produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego, stacji demontażu pojazdów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji baz transportowo-magazynowych;
- 4) dopuszczenie budowy obiektów budowlanych nie będących budynkami oraz wiat i portierni;
- 5) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu lub ekranów akustycznych;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali i zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 7) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, których funkcjonowanie powodowałoby przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,6;

- 9) maksymalną intensywność zabudowy: od 0 do 2,4;
- 10) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 80%;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 15%;
- 12) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków, wiat z wyłączeniem lit. c - 16 m,
 - b) budowli lub urządzeń budowlanych - 20 m,
 - c) budynków portierni - 5 m;
- 14) w przypadku obiektów handlowych maksymalna powierzchnia sprzedaży: 200 m²;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów: 5000 m².

§ 9. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika.

§ 10. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2KR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 4) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego.

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce, z uwzględnieniem pkt 3 i pkt 4, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 25 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni budynków usługowych,
 - b) 25 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, magazynowych, składowych;
- 3) co najmniej 5-procentowy udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną.

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie ich na własnym terenie, do dolów chłonnych, urządzeń wodnych i melioracyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacyjnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań 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 z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 12;
- 12) w ramach zagospodarowania dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z biogazu i biokompostu oraz z wyłączeniem możliwości lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

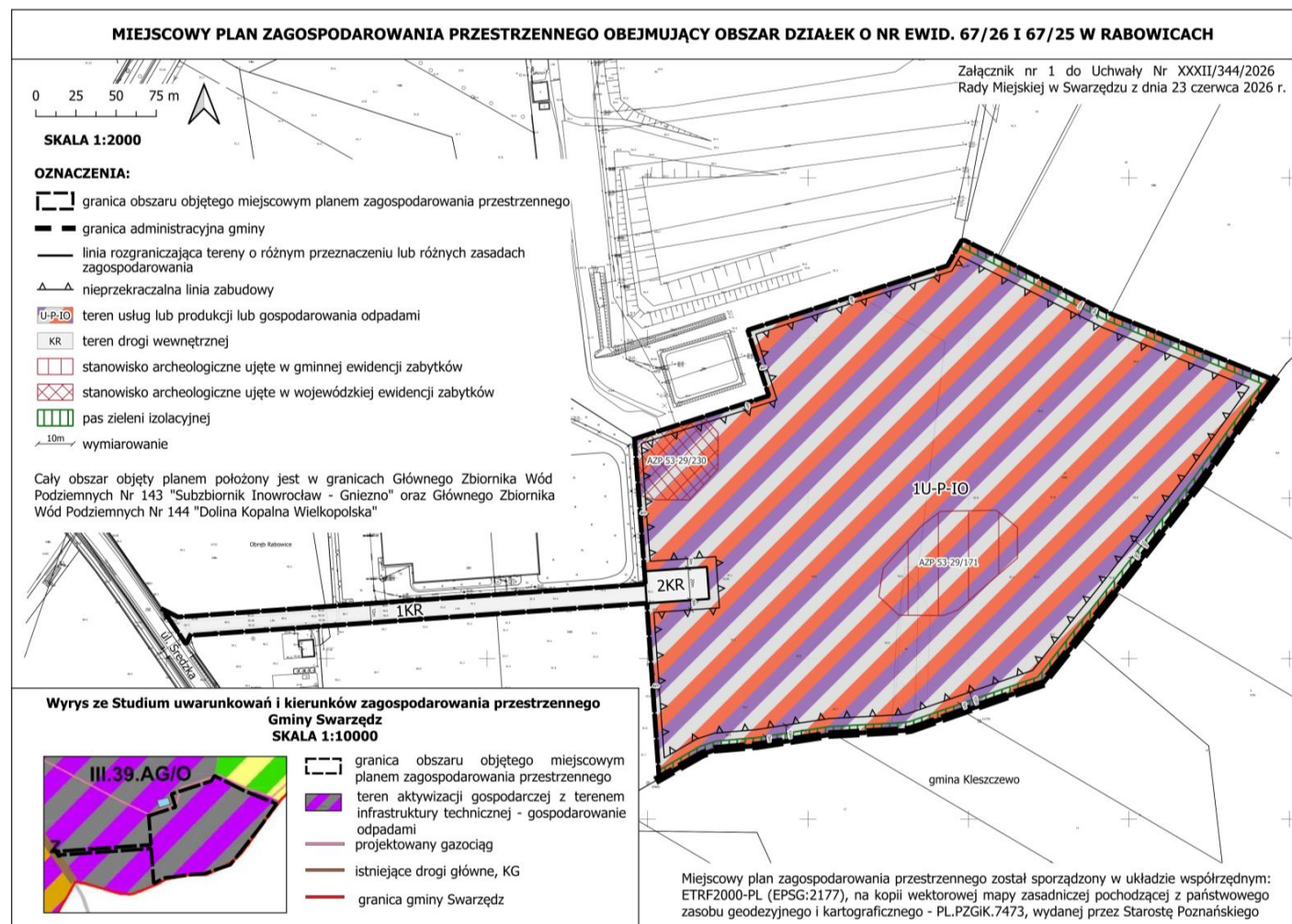
§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

Przewodnicząca Rady

(-) Barbara Czachura



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXII/344/2026
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 23 czerwca 2026 r.

**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 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662) 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, zadania własne gminy.

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

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i 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 Miasta i Gminy Swarzędz;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz;
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości 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 3
do uchwały Nr XXXII/344/2026
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 23 czerwca 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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę