



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 17 grudnia 2025 r.

Poz. 9647

### UCHWAŁA NR XXIV/253/2025 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 25 listopada 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 5A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 5A, 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 5A, 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.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy i garażowo-gospodarczy;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 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 lub wiaty;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US, 2US;
- 6) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 7) tereny zieleni, oznaczone symbolami 1Z, 2Z, 3Z;
- 8) teren zieleni lub wód powierzchniowych, oznaczony symbolem Z/WS;
- 9) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 10) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT;
- 11) teren drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony symbolem KDWpp;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
- 13) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem KD-D;
- 14) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem KD-Z;
- 15) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem KD-L.

**§ 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) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
  - e) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku przy czym w przypadku lokalizacji na działce dwóch obowiązujących linii jedną z nich można traktować jako nieprzekraczaną;
- 3) dla budynków pomocniczych i wiat obowiązujące linie zabudowy należy rozumieć jako linie nieprzekraczalne;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;

- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku;
- 7) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnie, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
  - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

§ 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;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia częściowo, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi, w granicach obszaru:
  - a) szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
  - b) szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
  - c) zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ );
- 5) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, 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:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla tereny oznaczonego na rysunku symbolem MW dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN/U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem U zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - 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,
  - e) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami ZD i US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojeżdż, dojazdów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku, 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;

2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zaznaczonych na rysunku:

- a) nakaz zachowania kształtu dachu i historycznego materiału pokrycia,
- b) nakaz zachowania wystroju elewacji,
- c) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian posiadających wystrój ceglany lub bogaty detal architektoniczny,
- d) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- e) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 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, 9MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na terenie 1MN;
- 2) lokalizacja na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego i jednej wiaty;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy działki - od 0,01 do 0,75;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - 9 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 8) maksymalna wysokość budynku pomocniczego wolno stojącego i wiaty - 5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 9) przekrycie budynków dachem stromym lub płaskim;
- 10) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 11) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 900 m<sup>2</sup>;
- 13) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;
- 14) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1MN z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym poprzez teren 1IT,
  - b) terenów 2MN, 3MN z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
  - c) terenów 4MN, 5MN, 8MN z przyległych dróg wewnętrznych,
  - d) terenu 6MN z przyległych dróg wewnętrznych,
  - e) terenu 7MN i 9MN z przyległej drogi publicznej.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) lokalizacje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) maksymalną powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki;
- 3) minimalną powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy działki - od 0,1 do 0,8;
- 5) wysokość budynków nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 6) przekrycie budynków dachem płaskim;
- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 8) minimalną powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej 1KDW.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) lokalizacje na działce w układzie wolnostojącym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowo-usługowej albo zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego i jednej wiaty;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 150 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalną powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,75;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 9 m z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) maksymalną wysokość budynku pomocniczego i wiaty - 1 kondygnacja, 5 m;
- 10) przekrycie budynków dachem stromym lub płaskim;
- 11) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 900 m<sup>2</sup>;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - c) zapewnienie stanowisk postojowych na działce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym poprzez teren 3IT.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) lokalizacje na działce zabudowy usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>;

- 3) maksymalną powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 10 m;
- 7) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
- 8) minimalną powierzchnia nowo wydzielanej działki - 900m<sup>2</sup>;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - b) zapewnienie stanowisk postojowych na działce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 12. 1.** Na terenach zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku symbolami 1US, 2US, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacje zabudowy usługowej w zakresie oświaty, kultury i sportu, w tym boisk, placu zabaw, obiektów małej architektury i innych budowli służących do rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, o łącznej powierzchni większej niż 120 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalną powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 0 do 1,6;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje - 12,5 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) minimalną powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1500 m<sup>2</sup>;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 13.** Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym na rysunku symbolem ZD, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem altan działkowych, obiektów gospodarczych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy altany działkowej lub obiektu gospodarczego - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni terenu;
- 4) dachy dowolne;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na 5 altan;
- 6) dopuszczenie lokalizacji parkingu dla rowerów;
- 7) dostęp do terenu z przyległej drogi publicznej.

**§ 14.** Na terenach zieleni, oznaczonych na rysunku symbolami 1Z, 2Z, 3Z, ustala się:

- 1) lokalizacje terenów zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku;
- 5) dostęp do terenów z dróg publicznych i wewnętrznych.

**§ 15.** Na terenach zieleni lub wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku symbolami Z/WS, ustala się:

- 1) lokalizacje terenów zieleni;
- 2) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kładek, pomostów, mostków, urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
- 6) dostęp do terenu z drogi publicznej;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z położenia częściowo w granicach obszaru zagrożenia powodzią, zgodnie z § 5.

**§ 16.** Na terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku symbolem R, ustala się:

- 1) lokalizacje terenów rolniczych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90% powierzchni terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne;
- 5) dostęp do terenu z dróg publicznych i wewnętrznych.

**§ 17.** Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, ustala się:

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

**§ 18. 1.** Na terenie drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczonego na rysunku symbolem KDWpp ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej - parkingu naziemnego, garaży;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 25% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0 maksymalna - 1,5;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 1 kondygnacja - 5 m;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) minimalną powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 7, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 19.** Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

**§ 20.** Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem KD-D, ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

**§ 21.** Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku symbolem KD-Z, ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

**§ 22.** Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku symbolem KD-L, ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

**§ 23.** 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 pomników przyrody oznaczonych na rysunku na terenach KD-Z i Z/WS, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych ze względu na położenie części terenu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

**§ 24.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 3) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych.

**§ 25. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem terenów R, Z i Z/WS, ustala się:

- 1) powierzchnię działek 900 m<sup>2</sup>;
- 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 wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;

- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych.

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

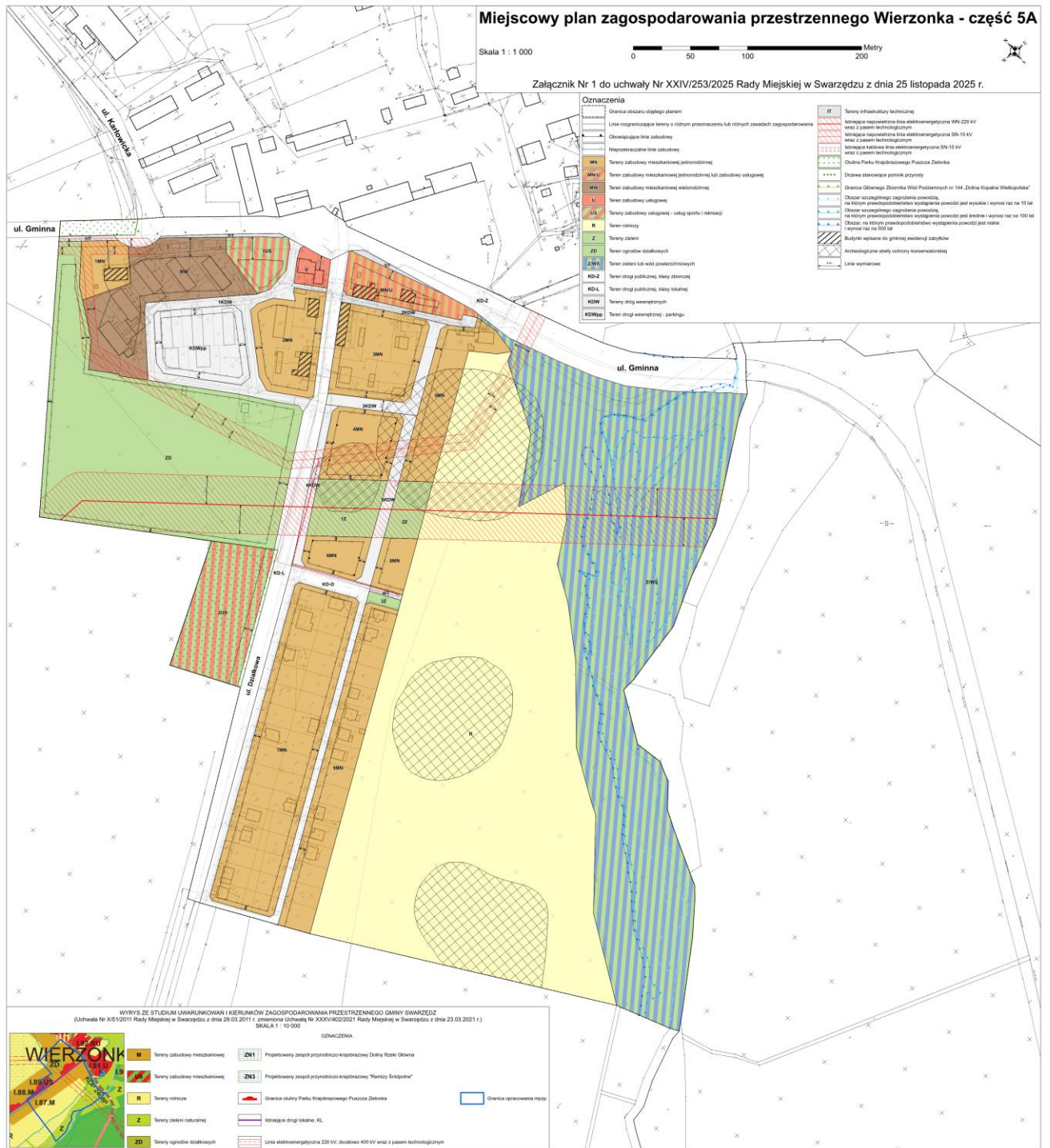
**§ 28.** Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

Przewodnicząca Rady

(-) Barbara Czachura



ZALĄCZNIK NR 2  
do Uchwały Nr XXIV/253/2025  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 25 listopada 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU WIERZONKA - CZĘŚĆ 5A**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15.09.2025 r. do 06.10.2025 r.  
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 20.10.2025 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 Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	01.10.2025		(...) Proszę aby moja nieruchomość znalazła się w obszarze zabudowy mieszkaniowej wiclorodzinnej lub jednorodzinnej. Lokalizacja mojej nieruchomości jest atrakcyjna i wykorzystanie jej w projekcie planu jako parking jest znacząco krzywdzące moją własność.  *uwaga zawiera uzasadnienie oraz załączniki	13/25, obręb Wierzonka	KDWpp - teren drogi wewnętrznej - parking		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na politykę przestrzenną gminy. Działka o numerze ewid. 13/25, obręb Wierzonka posiada niewielką powierzchnię (ok. 837 m <sup>2</sup> ) oraz zablokowana jest z działkami zabudowanymi już istniejącymi budynkami gospodarczo-garażowymi (również w granicy).
2	20.10.2025		1. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową 4MN, 5MN, 6MN i 8MN  *uwaga zawiera uzasadnienie	4MN, 5MN, 6MN i 8MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4MN, 5MN, 6MN i 8MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Przeznaczenie wskazanych terenów na funkcję inną niż mieszkaniowa będzie sprzeczne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (I.87.M). Część wskazanych terenów przeznaczona była pod funkcję zabudowy mieszkaniowej już w planie ogólnym z 1994 r.

			2. Obniżenie wysokości budynków z proponowanej 9 m do maksymalnie 8 m na terenie 7MN i 9MN (do około 7 m)  *uwaga zawiera uzasadnienie	7MN, 9MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7MN, 9MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Dla wskazanych działek wydano szereg decyzji o warunkach zabudowy pozwalających na budowę budynków o wysokości do 9 m. Parametr ten jest standardową wysokością ustalaną w miejscowych planach przy dopuszczeniu dachów stromych. Ustalenie wysokości 7-8 m przy kącie nachylenia 30-45 stopni wymagałoby od inwestorów lokalizowania budynków parterowych, co jest mało atrakcyjne z uwagi na powierzchnię działek (ok. 500-550 m <sup>2</sup> ). Na powyższym obszarze (w większości zabudowanym) wprowadzanie takich ograniczeń jest nieuzasadnione.
--	--	--	--	--	--	--	---	---

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXIV/253/2025  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 25 listopada 2025 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 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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.** 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), 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 XXIV/253/2025  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 25 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

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