

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Krańcowej i Promyk w Gruszczyńie”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Krańcowej i Promyk w Gruszczyńie”, gmina Swarzędz, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy Swarzędz, zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/345/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 czerwca 2026 r.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

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

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1MNB, 2MNB, 3MNB**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**;
- 6) teren ujęcia wód, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1IWU, 2IWU**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem podziemnych części budynków;
- 2) dopuszczenie kolorystyki elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: biel, odcienie szarości, beżu, ceglastej czerwieni, brązu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 6) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW** oraz **1MNB, 2MNB, 3MNB** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

§ 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: AZP 52-29/79 i AZP 52-29/80, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej;
- 2) na terenie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem bądź zabudowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w obrębie poszczególnych terenów: **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania: oświetleniu oraz nawierzchni.

§ 8

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9, przy czym nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4, a dla terenów 1MNW i 2MNW – od 0,01 do 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%, a dla terenów 1MNW i 2MNW – 30%;
- 6) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie większa niż 9,0 m, a dla terenów 1MNW i 2MNW nie większa niż 10,0 m;
- 8) wysokość budynków garażowo-gospodarczych i wiat nie większa niż 5,0 m;
- 9) nakaz zapewnienia na działce nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 10) do wymaganego bilansu miejsc do parkowania dopuszcza się wliczanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 11) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego nakaz zapewnienia na działce co najmniej 1 miejsca do parkowania przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800 m².

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNB, 2MNB, 3MNB** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;

- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8, przy czym nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie większa niż 9,0 m;
- 8) wysokość budynków garażowo-gospodarczych i wiat nie większa niż 5,0 m;
- 9) nakaz zapewnienia na działce nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 10) do wymaganego bilansu miejsc do parkowania dopuszcza się wliczanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 11) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego nakaz zapewnienia na działce co najmniej 1 miejsca do parkowania przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 400 m².

3. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL stanowi część układu komunikacyjnego drogi znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
- 3) na części terenu 2KDL nakaz uwzględnienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody i zagospodarowania terenu zgodnie z nakazami, zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego.

4. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni uzupełniającej.

5. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni uzupełniającej.

6. Dla terenów ujęcia wód, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IWU, 2IWU** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie realizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w szczególności w zakresie wodociągów, ujęcia wody i zaopatrzenia w wodę;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z ujęciem wód podziemnych;
- 3) nakaz uwzględnienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody i zagospodarowania terenu zgodnie z nakazami, zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym

- z zakresu prawa wodnego;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 5) wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej do 8,0 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) w granicach stref ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Poznań-Kobylnica:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz maksymalnymi wysokościami określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”,
 - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§ 10

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów **MNW** – 800 m²,
 - b) dla terenów **MNB** – 400 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów **MNW** – 20,0 m,
 - b) dla terenów **MNB** – 14,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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 terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji;

- 3) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 4) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia i odpowiednio likwidację pasa technologicznego określonego w pkt 3;
- 5) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Kobylnica, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia.

§ 13

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań komunikacyjnych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg lokalnych, dojazdowych oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, natomiast nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 9) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych, wolnostojących;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,

- b) biogazowni;
12) 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.