

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ul. Śródpolnej w Wierzenicy oraz część obrębu Janikowo – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2026 r. 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 obejmujący obszar w rejonie ul. Śródpolnej w Wierzenicy oraz część obrębu Janikowo – część A, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy Swarzędz, uchwalonego 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 1:2000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia 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

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1RN, 2RN, 3RN**;
- 2) teren gazownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1IG**;
- 3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1L, 2L**;
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN**;

- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDL**;
- 6) teren dróg dojazdowych, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci, przyłączy, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 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) kształtowanie krajobrazu, z uwagi na położenie terenów w granicach wskazanego na rysunku planu krajobrazu priorytetowego nr 2298 „Rejon Wierzenicy”, zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 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 51-29/3, AZP 51-29/7, AZP 51-29/8, AZP 51-29/9, AZP 51-29/10, AZP 51-29/11, AZP 51-29/12, AZP 51-29/13, AZP 51-29/14, AZP 51-29/15, AZP 51-29/123, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej;
- 2) na terenie wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN, 2RN, 3RN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się rolniczy sposób użytkowania;

- 2) zakaz zabudowy;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych, przeciwpowodziowych, zbiorników retencyjnych o funkcji rolniczej;
 - 5) dopuszczenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej i śródpolnej.
2. Dla terenu gazownictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IG** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury i budynków związanych z gazownictwem;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,2, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,0 do 0,2;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
 - 5) dachy dowolne;
 - 6) wysokość budynków nie więcej niż 6,0 m;
 - 7) maksymalną wysokość budowli nie więcej niż 12,0 m;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie większej niż 4.
3. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L, 2L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie leśnego przeznaczenia terenu;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
 - 3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu.
4. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zagospodarowanie zielenią, z dopuszczeniem wprowadzania wyłącznie roślinności rodzimej dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
 - 2) dopuszczenie zachowania istniejących cieków i zbiorników wodnych;
 - 3) dopuszczenie terenowych punktów związanych z edukacją lub obserwacją przyrody;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%.
5. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

7. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9

W zakresie 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, ustala się:

- 1) nakaz ochrony zasobów wodnych zasilających Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 – „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów w granicach, wskazanego na rysunku planu, krajobrazu priorytetowego nr 2298 „Rejon Wierzenicy”, zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych i nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów w granicach, wskazanej na rysunku planu, otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 10

1. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11

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 od infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz gazociągów wysokiego ciśnienia, z uwzględnieniem zapisów pkt 6, pkt 7 i pkt 8;
- 6) ustala się strefę pasa technologicznego wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wynoszącą 7,0 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, w której ogranicza się lokalizację budowli i roślinności wysokiej, mogących powodować kolizję z tą linią, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 7;

- 7) dopuszcza się zniesienie ograniczeń o jakich mowa w ust. 6, w przypadku usunięcia lub skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 8) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 1RN, 2KR, 2RN, 1IG, 2KDD, 2ZN** nakazuje się uwzględnienie przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi, w szczególności przy lokalizacji obiektów budowlanych względem gazociągów przebiegających w obszarze planu:
 - a) gazociągów: DN 500 relacji Śrem–Poznań (rok budowy 1972) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa oraz DN 500 relacji Poznań–Rogoźno (rok budowy 1973) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, dla których obowiązuje zmniejszona strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 76,0 m, tj. po 38,0 m od osi gazociągu na każdą stronę;
 - b) gazociągów: DN 300 odgałęzienie Poznań I (rok budowy 1973) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa oraz DN 300 odgałęzienie Poznań II (rok budowy 1985) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, dla których obowiązuje zmniejszona strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 30,0 m, tj. po 15,0 m od osi gazociągu na każdą stronę;
- 9) z uwagi na lokalizację części obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań/Kobylnica strefę maksymalnej wysokości obiektów budowlanych dla powierzchni poziomej wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 13

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) zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10;
- 8) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych;

- 9) 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 uwzględnieniem zapisów pkt 10;
- 10) na terenie **1IG** dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przebiegających gazociągów wysokiego ciśnienia oraz ich stref kontrolowanych, przy czym:
 - a) nakazuje się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych w odległości co najmniej 5,0 m od osi gazociągu dla gazociągów o średnicy do DN 500 włącznie oraz co najmniej 10,0 m od osi gazociągu dla gazociągów o średnicy powyżej DN 500,
 - b) pozostałe elementy instalacji fotowoltaicznych należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się lokalizowanie turbin wiatrowych oraz masztów telekomunikacyjnych w odległości co najmniej 20,0 m, mierzonej od osi gazociągu do obrysu fundamentu obiektu, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

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

§ 15

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%**.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 17

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