

Projekt

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu
62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1
tel. 61 65-12-105

z dnia 13 maja 2026 r.
Zatwierdzony przez

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkuclarek

14.05.2026
Skleban

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ulica Średzka
w Zalasewie”.**

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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538), w związku z 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. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ulica Średzka w Zalasewie” zwany dalej „planem” stwierdzając, że jest on zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionym Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, 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.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć samodzielny albo zblokowany obiekt budowlany, lub stanowiący wyodrębnioną część innego obiektu, którego zasadniczym przeznaczeniem jest przechowywanie pojazdu i wykonywanie czynności związanych z eksploatacją pojazdu oraz wykonywanie w nim niezawodowych prac warsztatowych, a także przechowywanie materiałów, narzędzi, sprzętu i plodów przydomowych ogrodów;
- 2) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu skośnym - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;

4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;

5) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, które będą realizowały potrzeby mieszkańców obszaru, w szczególności: ośrodek zdrowia, przedszkole, żłobek, ośrodek kultury, obiekty usług finansowych, obiekty gastronomiczne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m², z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw oraz handlu samochodami.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 3) teren zieleni, oznaczony symbolem Z;
- 4) tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 5) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz:

- a) lokalizacji budynków garażowych i gospodarczo-garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub blachy,
- b) sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- c) lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń:
 - pełnych,
 - wykonanych z przęsł z prefabrykatów betonowych,
 - wyższych niż 1,5 m,
- d) lokalizacji urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U,
- e) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

2) nakaz:

- a) sytuowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

c) realizacji zieleni izolacyjnej w postaci szpalerów drzew i krzewów zgodnie z rysunkiem planu, z wyłączeniem terenów istniejących i projektowanych zjazdów;

3) dopuszczenie:

a) lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1 m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu oraz wolno stojących do wysokości 2 m,

b) lokalizacji dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych,

c) na terenie U, lokalizacji urządzeń reklamowych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 6 m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru oraz wolno stojących o wysokości do 10 m.

§ 5.

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz:

a) ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi terenów z uwagi na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 143 "Subzbiornik Inowrocław-Gniezno" i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 - "Dolina Kopalna Wielkopolska",

b) zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia w obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie:

a) stosowania środków ochrony w postaci barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych,

b) lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;

3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenu oznaczonego symbolem U:

a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/14, w granicach którego ustala się nakaz:

- 1) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę.

§ 7.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW i 2MNW ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) możliwość lokalizacji na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczanie lokalizacji garażu lub budynku gospodarczo-garażowego w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub zblokowanego z innym budynkiem garażowym lub gospodarczo-garażowym oraz dopuszczanie lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 0,5;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
 - 3,5 m, przy zastosowaniu dachów płaskich,
 - 5,5 m, przy zastosowaniu dachów skośnych;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych: 2,
 - b) budynków garażowych i gospodarczo-garażowych: 1;
- 10) geometrię dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dachy skośne,
 - b) budynków garażowych i gospodarczo-garażowych: płaskie lub skośne;
- 11) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w stonowanych kolorach w odcieniach białego, szarego, beżu, żółtego, oliwkowego;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;

- 13) powierzchnię zabudowy budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego nie większą niż 50 m²;
- 14) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) dostęp do terenu zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4;
- 17) nakaz zapewnienia na działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§ 8.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) zabudowę usługową - usługi podstawowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garażu lub parkingu wielopoziomowego;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 1,8;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 2,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku usługowego:
 - przy zastosowaniu dachu płaskiego - 10 m,
 - przy zastosowaniu dachu skośnego - 12 m,
 - b) parkingu wielopoziomowego: 10 m,
 - c) budynku garażowego: 10 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków usługowych: 3,
 - b) parkingu wielopoziomowego: 3,
 - c) budynku garażowego: 1;
- 9) geometrię dachu:
 - a) budynku usługowego - dach płaski lub skośny,
 - b) parkingu wielopoziomowego - dach płaski,
 - c) budynku garażowego - dach płaski;
- 10) powierzchnię zabudowy budynku garażowego nie większą niż 50 m²;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub tereny dróg;
- 12) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4;
- 14) nakaz zapewnienia na działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:

- a) dla biur i urzędów: minimum 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
- b) dla handlu i usług: minimum 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§ 9.

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się:

- 1) teren zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz lokalizacji parkingów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4;
- 6) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji placów zabaw, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,
 - b) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, dojazdów i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej - dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem przebiegających w obszarze planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Poznań - Rogoźno (rok budowy 1972) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 76 m, tj. po 38 m na obie strony od osi gazociągu, które ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągów wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 5) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego i średniego napięcia nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

§ 11.

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

1) tereny:

- a) komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ,
 - b) komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, terenów komunikacji pieszo-rowerowej, terenów komunikacji pieszej znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 14.

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

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Mleczyńska
Radca Prawny

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego
inż. arch. Olga Motala

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Jerzy Cesar
Grzegorz Taterka

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ulica Średzka w Żalasewie”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w większości uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren istniejącej drogi publicznej - drogi zbiorczej ul. Średzkiej, ale także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren usług może incydentalnie wymagać rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

§ 2.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy – w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzi będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizację i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego
Olga Motala
inż. arch. Olga Motala

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki
Jedzej Cesar
Jedzej Cesar

Załącznik nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 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 (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ulica Średzka w Zalasewie" na podstawie Uchwały Nr LXXVIII/805/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24.10.2023 r. Niniejsze opracowanie zajmuje obszar o powierzchni ok 2,6 ha położony w Zalasewie. Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem tereny dróg oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usług.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz ogłoszenie w „Tygodniku Swarzędzkim”, w których poinformował o zbieraniu wniosków w terminie od 23.01.2024 r. do 19.02.2024 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

W projekcie planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwym miejscowo Konserwatorem Zabytków.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu.

7. Prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w 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.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz poprzez uwzględnienie przebiegów istniejących sieci infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w 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.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz winnych aktach prawnych powszechnie obowiązujących.

13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Z uwagi na kwestie własnościowe bezzasadne jest przeprowadzenie scalenia i podziału. Sporządzone zostały również: prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionym Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: III.59.M, III.67.M - tereny zabudowy mieszkaniowej, KZ - istniejące drogi zbiorcze i KG - istniejące drogi główne. Teren częściowo jest objęty postulowaną lokalizacją terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych w strefie południowej.

Zapisy „Studium...” dla terenów oznaczonych jako III.59.M i III.67.M obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium z wykluczeniem zabudowy wielorodzinnej. Przewiduje się dla tych terenów budownictwo ekstensywne o charakterze zabudowy rezydencjalnej. Pod pojęciem zabudowy rezydencjonalnej należy rozumieć zabudowę jednorodziną, wolnostojącą, lokalizowaną na dużych działkach o powierzchni minimum 1500 m².

Zapisy „Studium ...” dla terenu oznaczonego jako KZ wskazuje się szerokości w liniach rozgraniczających min. 20 m, natomiast dla terenu KG wskazuje się szerokości w liniach rozgraniczających min. 25 m. Ogólne wytyczne dla układu komunikacyjnego ustanawiają za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium. Przy przebudowie istniejących dróg lub budowie nowych,

w sąsiedztwie linii energetycznych lub innych urządzeń infrastrukturalnych, ustala się obowiązek uzgodnienia skrzyżowań, z właściwym dysponentem sieci.

Przedstawione w planie miejscowym poszczególne zagospodarowania terenów są uporządkowaniem już istniejącego stanu oraz wynikają z zapisów „Studium ...”. W znacznej większości są to tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej. Pozostałe tereny to drogi klasy zbiorczej i drogi dojazdowe, również są zgodne z zapisami „Studium ...” oraz wynikają z ewidencji gruntów i budynków. Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeby opracowywanego terenu. Dlatego 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 oraz stanem zagospodarowania terenu objętego opracowaniem.

Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ulica Średzka w Zalasewie", w ustawowym terminie wpłynęło 15 pism od instytucji oraz dwa wnioski od osób prywatnych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ulica Średzka w Zalasewie". Postulaty te zostały częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w którym przedstawiony został wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ulica Średzka w Zalasewie" uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

Ze względu na przeznaczenie obszaru objętego planem nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 16.04.2026 r. do 14.05.2026 r. W dniu 29.04.2026 r. odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Przez cały czas trwania konsultacji społecznych była również możliwość wypełnienia geoankiety dostępnej na stronie internetowej. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 14.05.2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga częściowo uwzględniona przez Burmistrza.

Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Swarzędzu projekt planu wraz raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ulica Średzka w Zalasewie", jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1. Lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.
2. Atrybuty zawierające informacje o akcie.
3. Część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z przeprowadzeniem, opisaną powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.

INSPEKTOR ds. Planowania Przestrzennego / KIEROWNIK Wydziału Architektury i Urbanistyki

inż. arch. Olga Motata

Jędrzej Cesar

