

**UCHWAŁA NR XXXI/335/2026
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 26 maja 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 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538), 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 uchwala, 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. Ilekcioć 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, dojazd 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.

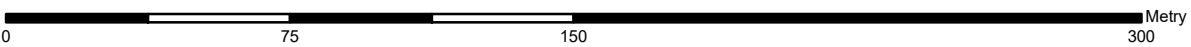
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 14.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Ulica Średzka w Zalasewie"

Skala 1 : 2 000



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/335/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 maja 2026 r.

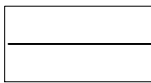


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnych ETRF2000-PL (EPSG:2177), na mapie zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - PL.PZGiK.7473, wydanej przez Starostę Poznańskiego.

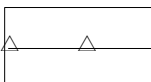
Oznaczenia



Granica obszaru objętego planem



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalne linie zabudowy



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



Teren usług



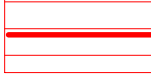
Teren zieleni



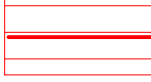
Tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej



Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej



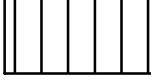
Linia napowietrzna wysokiego napięcia (WN-110 kV) wraz z pasem technologicznym



Linie napowietrzne średniego napięcia (WN-15 kV) wraz z pasem technologicznym



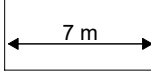
Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 wraz ze strefą kontrolowaną



Stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków

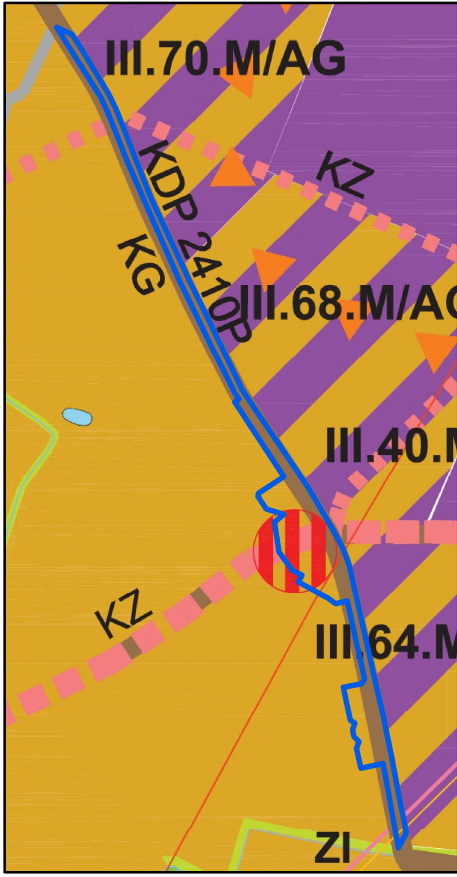


Orientacyjna lokalizacja szpalerów i rzędów drzew



Linie wymiarowe

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornika Inowrocław-Gniezno",
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"



WYRYS ZE 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.)
SKALA 1 : 10 000

Oznaczenia



Tereny zabudowy mieszkaniowej



Postulowana lokalizacja terenów centrowczych z realizacją usług podstawowych w strefie południowej



Istniejące drogi główne, KG



Projektowane drogi zbiorcze, KZ



Linia elektroenergetyczna 110 kV



Granica opracowania mpzp

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ulica Średzka w Zalasewie”, 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 prowadzić 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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/335/2026
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 maja 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.

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