



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 9 czerwca 2026 r.

Poz. 4510

### 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 ona 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 płodów 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 m<sup>2</sup>, 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 przęseł 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 13) powierzchnię zabudowy budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,

b) dla handlu i usług: minimum 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> 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.

Przewodnicząca Rady  
(-) Barbara Czachura



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXI/335/2026  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 26 maja 2026 r.

**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. Realizacje 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.

Załącznik3.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**