

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2026
RADY MIEJSKIEJ GMINY SWARZĘDZ
z dnia 2026 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo**

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Uzarzewo, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 142,7 ha. Obszaru objęty projektem MPZP położony jest po wschodniej stronie ulicy Akacyjowej w Uzarzewie i obejmuje teren wsi oraz przyległe tereny pól uprawnych, granice zaprezentowano na poniższej rycinie. Obszar opracowania jest zurbanizowany w stopniu niewielkim, zabudowania występują jedynie w północnej części obszaru. Dominują tereny zieleni naturalnej, w tym tereny zalesione. Znaczną część terenu opracowania stanowią również grunty orne. Na istniejącą zabudowę tej części gminy Swarzędz składają się przede wszystkim budynki mieszkalne jednorodzinne w rejonie ulicy Kalinowej oraz zabudowa wielorodzinna i usługowa zlokalizowana w rejonie skrzyżowania ulicy Akacyjowej i Kasztanowej. Zabudowania pojawiają się incydentalnie również w innych częściach obszaru objętego opracowaniem. Południową część obszaru opracowania stanowią tereny użytkowane rolniczo. W centralnej części przeważają tereny zieleni, w tym tereny gęsto zadrzewione i zakrzewione, wymagające należytej ochrony. Północny fragment terenu objętego opracowaniem stanowią po części tereny zabudowane – ww., które połączone są ze sobą za sprawą wykształconej sieci drogowej, a także teren ogródków działkowych, grunty rolne. W obrębie obszaru objętego opracowaniem zlokalizowany zespół pałacowo-folwarczny (pałac, stajnia i park) wpisane do rejestru zabytków. Wzdłuż ulicy Czeremchowej występują budynki wielolokalowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Na terenie opracowania występują również zidentyfikowane stanowiska archeologiczne. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie na ulicy Akacyjowej. Pozostałe ulice, o mniejszym natężeniu ruchu to ul. Kasztanowa, ul. Czeremchowa, ul. Jankowska.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr L/554/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 marca 2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo.
3. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo jest przede wszystkim podjęcie działań umożliwiających ochronę cennych walorów przyrodniczych tego obszaru poprzez m. in. uporządkowanie zabudowy na przedmiotowym terenie. Obecnie nowa zabudowa powstaje na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Taki sposób zagospodarowania znacznego obszaru gminy wpływa niekorzystnie na ład przestrzenny, a także może być niezgodny z kierunkami zagospodarowania gminy. Opracowanie kompleksowego miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla tego terenu właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających zachować ład przestrzenny.
4. W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego dla działek nr 40/1, 40/2 przy ul. Kasztanowej we wsi Uzarzewo, gmina Swarzędz -, zatwierdzony Uchwałą Nr XXX/367/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.02.2001 r., powierzchnia zmiany to ok. 3,71 ha. Ustalenia planu wymagają dokonania aktualizacji. Inwestycje realizowane na pozostałym terenie są procedowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz inwestycje lokalizacji inwestycji celu publicznego.
5. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), teren objęty opracowaniem oznaczony jest jako: tereny zabudowy mieszkaniowej (I.68.M, I.71.M, I.77.M, I.78.M, I.80.M, I.81.M), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (I.79.M/U), tereny sportu i rekreacji (I.82.US), tereny rolnicze (R), tereny zieleni naturalnej (Z), lasy (ZL), tereny ogrodów działkowych (ZD), obszary wód (WS). Przez teren przebiegają: istniejące drogi lokalne (KL) oraz projektowane

drogi główne (KG) - Obwodnica Aglomeracji Poznańskiej. Ponadto opracowanie obejmuje część terenu, dla którego ustanowiony został obszar Natura 2000 Dolina Cybiny.

6. Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 upzp w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
7. Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo”.
8. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dniar.,
 - b) ogłoszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych w terminie od r. do r., spotkaniu otwartym w dniu i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do r.
10. 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 w ustawowym terminie wpłynęło ... pism od instytucji i ... pisma od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
11. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, z uwagi na występowanie stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo jest przede wszystkim podjęcie działań umożliwiających ochronę cennych walorów przyrodniczych tego obszaru poprzez m. in. uporządkowanie zabudowy na przedmiotowym terenie. Obecnie nowa zabudowa powstaje na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Opracowanie kompleksowego miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla tego terenu właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających zachować ład przestrzenny. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

12. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo 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 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów może dać korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska wtedy potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
14. 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.
15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Uzarzewo, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.