

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia .....r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 oraz 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”, zwany dalej planem, stwierdzając że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r. ze zm.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne planu.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje można realizować łącznie;
- 2) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym spadku 12°,
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed linię zabudowy:
  - a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów,
  - b) balkonów, zadaszeń i wykuszy na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 50% długości elewacji, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed tę linię:

- a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
- b) okapów, gzymsów, balkonów na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 7) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenie terenu umożliwiające naturalny przepływ powietrza, w którym łączna powierzchnia prześwitów i otworów winna wynosić co najmniej 50% górnej części powierzchni ogrodzenia, a cokół, stanowiący część pełną ogrodzenia, nie może być wyższy niż 0,8 m;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 10) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami, tablice turystyczne lub przyrodnicze;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 12) wiacie - należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia, zadaszenia, podpartą słupami z możliwością obudowy lekkimi ścianami z nie więcej niż trzech stron.

**§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem IT;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDz, KDd;
- 6) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDx;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 8) teren rolniczy z dopuszczeniem zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem R/ZL;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

**§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy dla:
    - istniejących budynków odsuniętych w głąb działki budowlanej od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
    - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych odsuniętych w głąb działki budowlanej na odległość nie mniejszą niż 18 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,

- budynków gospodarczo-garażowych,
- wiat,
- b) dla budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
  - a) zachowanie i przebudowę, w tym budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) rozbudowę i nadbudowę przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu,
  - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków wykonanych z blachy i prefabrykatów betonowych,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem obiektów handlowych na terenach 2-4U dla których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu niż określone w przepisach szczegółowych w Rozdziale 2.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław -Gniezno” i częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” w zakresie ochrony stanu i jakości wód;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz z wyłączeniem inwestycji zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - c) miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności 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;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleb prowadzenie rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
  - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) 1U, 2U, 3U – w przypadku lokalizacji:
    - obiektów zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- obiektów oświatowych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - domu opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 8) na terenie R/ZL gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych, w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską archeologicznego dziedzictwa kulturowego dla zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, położonego w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej na terenach: 8MN, 4U, 7ZP, w której nakazuje się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 5 m,
  - b) tablic informacyjnych o programach dofinansowania inwestycji o powierzchni do 6 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach publicznych dróg i ciągów pieszo-rowerowych oraz na terenach zieleni urządzonej oraz na ich ogrodzeniach:
    - tablic i gablot informacyjnych o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>,
    - słupów ogłoszeniowych o powierzchni ekspozycji do 6 m<sup>2</sup>, średnicy do 1 m i wysokości do 2,5 m;
- 2) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
  - b) na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. c ,
  - c) na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku, z wyłączeniem szyldów na budynkach usługowych,
  - d) na budowlach związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniach infrastruktury technicznej,
  - e) na ogrodzeniach, z wyłączeniem terenów sportowych oraz szyldów w postaci płaskiej tablicy, nie wystającej poza ogrodzenie,
  - f) przesłaniających lub wyklejających otwory okienne i drzwi,
  - g) zakłócających kompozycję elewacji,
  - h) niepołączonych trwale z gruntem;
- 3) w przypadku sytuowania wielu tablic i urządzeń reklamowych lub szyldów na elewacji budynku, nakaz wykonania ich w tym samym kształcie, grupowania w jednym miejscu oraz umieszczania w równym szeregu w pionie lub w poziomie;
- 4) nakaz sytuowania zewnętrznej krawędzi wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych z zachowaniem odległości:
  - a) nie mniejszej niż 10 m od osi jezdni oraz nie mniejszej niż wynika z przepisów odrębnych,
  - b) nie mniejszej niż 10 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,

- c) nie mniejszej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi wolnostojącej tablicy lub urządzenia reklamowego;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń:
  - a) od strony dróg i placów - pełnych, z prefabrykowanych betonowych pręseł, żelbetowych oraz z blachy,
  - b) innych niż ażurowe,
  - c) wyższych niż 2 m;
- 6) zakazy określone w pkt 5 nie dotyczą ogrodzenia boisk sportowych, placów budowy lub innych ogrodzeń wymagających spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych.

**§ 8.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 2.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w granicach opracowania planu.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz:
  - a) minimalną powierzchnię działek:
    - 800 m<sup>2</sup> na terenach: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,
    - 1200 m<sup>2</sup> na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 1U,
    - 2000 m<sup>2</sup> na terenach: 2U, 3U, 4U,
  - b) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla dojazdów i dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m, z dopuszczeniem mniejszej szerokości frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego, lub wydzielonych dla urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 80° - 100°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach 4U i 7ZP do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV na podziemną przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zachowanie pasa technologicznego o szerokości 11 m od osi linii 110 kV na stronę;

- 2) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4kV na terenach: 1U, 1MN/U, 5MN/U, 1ZP, 2ZP, 2KDz, 1KDx;
- 3) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji na terenach MN/U i U obiektów usługowych w zakresie:
  - a) stolarni, z wyłączeniem terenów 2-4U,
  - b) hurtowni, z wyłączeniem terenów 2-4U,
  - c) wolnostojących magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem magazynów wbudowanych w budynki usługowe i terenów 2-4U,
  - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
  - e) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
  - f) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
  - g) transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym, z wyłączeniem terenów 2-4U,
  - h) garaży na pojazdy ciężarowe, z wyłączeniem terenów 2-4U,
  - i) stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu, z wyłączeniem terenów 2-4U,
  - j) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
  - k) myjni samochodowych, z wyłączeniem terenów 1-4U,
  - l) krematoriów.

§ 12. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następujące klasy dróg publicznych o symbolach:
  - a) KDz – drogi klasy zbiorczej,
  - b) KDD - droga klasy dojazdowej;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5 ;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności na terenach ZP;
- 5) dla obsługi komunikacyjnej terenów o symbolach: 1U, 2U, 3U, 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U i 6MN/U, położonych przy drodze powiatowej nr 2410P (ul. Średzka) o symbolu 2KDz:
  - a) dopuszczenie zachowania istniejących zjazdów na drogę powiatową,
  - b) dla nowych inwestycji lokalizowanych przy drogach publicznych różnych klas dopuszczenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie od drogi niższej klasy,
  - c) dla nowych inwestycji lokalizowanych przy drodze powiatowej i drodze wewnętrznej dopuszczenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie od strony drogi wewnętrznej;
- 6) dopuszczenie włączenia drogi wewnętrznej 3KDW do drogi powiatowej 2KDz na skrzyżowaniu z ul. Czarnoleską.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
  - 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 2) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 20% miejsc parkingowych dla samochodów, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla rowerów, z wyłączeniem miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach, wiatkach i parkingach podziemnych;
  - 4) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. 1.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz podłączenie do niej terenów;
  - 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, montażu i rozbiórki infrastruktury technicznej;
  - 3) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
  - 4) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zachowanie odległości między urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.
  3. Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach.
  4. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
    - 2) rozbudowę sieci.
  5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
    - 1) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem lokalizacji nowych przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 70 m<sup>2</sup>;
    - 2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
    - 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych nakazuje się podczyszczanie ścieków na terenie zakładu;
    - 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Ustala się zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie: lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości oraz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych.
7. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.
8. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
  - 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem: instalacji wolnostojących o mocy zainstalowanej równej lub większej niż 500 kW, elektrowni wiatrowych i biogazowni;
  - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy jako sieci podziemne, kablowe oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
  - 3) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **1 IT** i **2 IT**, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych wolnostojących na pozostałych terenach;
  - 4) dla lokalizacji stacji kontenerowej:
    - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
    - c) dach płaski;
  - 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.
9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią.

**§ 14.** Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 15.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 16.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
  - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany,
  - c) nie więcej niż 2 sztyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, lokalizowanych na elewacji budynku albo na ogrodzeniu,
  - d) kondygnacji podziemnej,
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalną 0,01,
  - b) maksymalną 0,8;



- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
  - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m,
  - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, a dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej ul. Olszynowej (częściowo poza planem) oraz z drogi **KDd**.

**§ 17.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
  - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany,
  - c) nie więcej niż 2 sztyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, lokalizowanych na elewacji budynku albo na ogrodzeniu,
  - d) kondygnacji podziemnej,
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalną 0,01,
  - b) maksymalną 0,8;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
  - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m,
  - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, a dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) **4MN** – z drogi **2KDz** poprzez drogi **3KDW** i **1KDW**,
  - b) **5MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogę **3KDW**, **1KDW** i **4KDW**,
  - c) **6MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **3KDW**, **1KDW**, **2KDW** i **4KDW**,
  - d) **7MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **3KDW** i **1KDW**,
  - e) **8MN** - z drogi publicznej poza planem – ul. Azaliowej,
  - f) **9MN** - z dróg publicznych poza planem – ul. Świerkowej i ul. Azaliowej.

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego,
  - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany,
  - c) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
  - d) kondygnacji podziemnej,
- 2) dopuszczenie wydzielenia w budynku mieszkalno-usługowym nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego oraz 1 lokalu usługowego o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie większej niż 60% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalną 0,01,
  - b) maksymalną 1,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
  - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m,
  - c) wiaty do 4 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, a dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) **1MN/U**, **2MN/U** - z drogi **KDd** oraz z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5,
  - b) **3MN/U** i **4MN/U** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **3KDW** i **1KDW**,
  - c) **5MN/U** z drogi **2KDz**, w tym poprzez drogi: **3KDW**, **1KDW** i **4KDW**, oraz z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5,
  - d) **6MN/U** z drogi **2KDz** w tym poprzez drogi: **3KDW**, **1KDW**, **2KDW** i **4KDW**, oraz z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

§ 19. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **1U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków usługowych,
  - b) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
  - c) kondygnacji podziemnej,

- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalną 0,01,
  - b) maksymalną 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynki – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
  - b) wiaty - do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dla budynków parterowych o wysokości do 5,5 m dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej ul. Olszynowej (poza planem).

**§ 20.** Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **2U, 3U, 4U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków usługowych,
  - b) nie więcej niż 2 sztyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
  - c) kondygnacji podziemnej,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów usługowych w zakresie oświaty, domów pomocy społecznej i zamieszkania zbiorowego na terenie **4U**;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalną 0,01,
  - b) maksymalną 1,5;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy,
  - b) wiaty - do 4 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) **2U** i **3U** - z drogi **2KDz** poprzez drogę **3KDW**,
  - b) **4U** – z ul. Świerkowej (poza planem), w tym poprzez drogę **5KDW**.

**§ 21.** Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) dojść i dojazdów,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń i stanowisk postojowych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 22. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **7ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ścieżek pieszych lub roweowych,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 4) zakaz lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń i stanowisk postojowych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 23. Na terenie rolnym z dopuszczeniem zalesień, oznaczonym symbolem **R/ZL**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie:
  - a) użytkowania rolniczego z dopuszczeniem zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ciekę Michałówka, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych,
  - b) urządzeń turystycznych,
  - c) wyłącznie infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - d) urządzeń wodnych,
  - e) budowli rolniczych o wysokości do 2,5 m w odległości nie mniejszej niż 20 m od istniejącego ciekę i linii rozgraniczających teren **R/ZL**;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 2;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

§ 24. Na terenach dróg publicznych klasy zbiorczej lub dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDz, 2KDz, 3KDz, KDd** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na drodze **KDd** dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
  - b) infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych,
  - b) zieleni przydrożnej,

c) stanowisk postojowych wyłączenie na drodze **KDd**.

§ 25. Na terenach publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: **1KDx**, **2KDx**, **3KDx** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,
  - b) infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) infrastruktury drogowej,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: **1KDW**, **2KDW**, **4KDW**, **5KDW**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1 IT**, **2 IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m;
- 3) dachy dowolne;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) **1 IT** - z ul. Olszynowej (poza planem);
  - b) **2 IT** – z drogi **2KDz** poprzez drogi **3KDW**, **4KDW** i **1KDW**.

§ 28. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **3 IT**, **4 IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) infrastruktury drogowej,
  - b) zieleni przydrożnej;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR...../...../2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni ok. 54 ha, położony w Rabowicach, w granicach określonych na rysunku planu w rejonie ul. Olszynowej, ul. Średzkiej, ul. Świerkowej i ul. Azaliowej. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych, tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, teren rolniczy z dopuszczeniem zalesień, tereny zieleni urządzonej.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011r. ze zm. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zalesienia, a także projektowaną drogę główną i lokalizację szynobusu. Zapisy studium w zakresie lokalizacji szynobusu zostały uchylone wyrokiem WSA w Poznaniu sygn. Akt II SA/Po 441/11. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Przeznaczenie terenów ustalono zgodnie z zasięgiem poszczególnych kierunków zabudowy w studium oraz w obszarze oznaczonym w studium symbolem ZA – zalesienia w zasięgu stycznym do ul. Świerkowej i Azaliowej wyznaczono jako funkcje uzupełniające - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zieleni urządzonej, korzystając z dopuszczeń ustalonych w Studium: „Zapisy w studium stanowią generalizację funkcji, co oznacza że przeznaczenie przypisane poszczególnym terenom, należy rozumieć jako podstawowe (wiodące). W związku z tym, w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz innych funkcji uzupełniających, pod warunkiem ich wzajemnej nie kolizyjności. Przez niekolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska oraz obniżenia jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców, itp.” Ustalony w planie rozmieszczenie funkcji usługowej na styku z terenami zabudowy usługowo-przemysłowej (4UP) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (25MN, 26MN i 28MN), wyznaczonymi w obowiązującym mpzp obejmującego obręb Rabowice (pow. ca. 380,8 ha) (Uchwała Nr XLI/367/2013 z dnia 05.04.2013 r.) oraz rozdzielenie terenów usługowych i mieszkaniowych 20 metrowym pasem zieleni urządzonej spełnia warunki określone w studium w zakresie bezkonfliktowego rozmieszczenia różnych funkcji w sposób nie powodujący obniżenia standardów środowiska oraz obniżenia jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic

Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach” realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art.1 ust.2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje i uzupełnia aktualne przeznaczenie oraz zagospodarowanie obszarów objętych przedmiotową uchwałą.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XLI/367/2013 z dnia 25 kwietnia 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Rabowice (pow. ca. 380,8 ha), zgodnie z którą obszar ten przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz zalesień (ZA). Przedmiotowy plan miejscowy stanowi kontynuację, rozszerzenie oraz uzupełnienie zapisów ww. uchwały.

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu zmiany istniejącego planu. Z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania, w celu zmiany funkcji terenów pod zalesienie na cele budownictwa mieszkalnego z usługami oraz aktywizację gospodarczą wystąpił właściciel działki nr 51/3 w Rabowicach.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §5 uchwały.

W zakresie wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art.1, ust.2 pkt 4 ww. ustawy) zachowano archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej oraz ustalono zasady ochrony stanowiska archeologicznego.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalono wysokość obiektów małej architektury, maksymalne wymiary tablic i gablot informacyjnych oraz słupów ogłoszeniowych, zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

W obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, szerokość i sposób wyposażenia ciągów komunikacyjnych oraz zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-rowerowych.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności

i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 ww. ustawy).

Potrzebę w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt. 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt. 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej [www.bip.swarzedz.eu](http://www.bip.swarzedz.eu). Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz usługowymi, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 ww. ustawy). Teren obsługiwany jest przez indywidualną komunikację samochodową oraz transport publiczny – linie autobusowe 489, 497 oraz 498, których trasa przebiega w ul. Średzkiej, Olszynowej i Świerkowej (przystanki w granicach lub styczne do obszaru planu: Kruszewnia/Os. Izabelin, Rabowice/Średzka, Rabowice/Świerkowe Tarasy, Rabowice/Dębowa, Rabowice/Świerkowa, Rabowice/Składowisko). Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). W ul. Średzkiej istnieje droga rowerowa, a na planowanej drodze zbiorczej - obwodnicy Swarzędza planowana jest budowa drogi rowerowej. Parametry ul. Olszynowej również pozwalają na budowę drogi rowerowej. Ulice klasy dojazdowej są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na niski udział ruchu pojazdów i występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt. 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Sporządzenie planu nie wynika z uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXIV/246/2016 z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Swarzędzu w dniu 27 kwietnia 2021 r. podjęła Uchwałę nr XXXVI/411/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu



zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 06.05.2021 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 22.06.2021 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 22.06.2021 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 21.04.2022 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 14.04.2022 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego zaopiniował pozytywnie projekt planu nie przedstawiając opinii w wyznaczonym terminie;
- 9) w dniu 18.03.2022 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od 18.02.2022 r. do 13.02.2023 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 11) w dniach od ..... r. do ..... r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „.....” w dniu ..... r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu ..... r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 12) rozpatrzył ..... uwagi złożone do projektu planu, przy czym .....

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Swarzędzu niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

---

*Uwaga. Obszary wykropkowane będą uzupełniane w trakcie trwającej procedury planistycznej*