

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru świetlicy i boiska w Rabowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru świetlicy i boiska w Rabowicach, zwany dalej „planem” stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz przyjętego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu - załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego oraz budynek gospodarczy;
- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy, o wzajemnie symetrycznych głównych połaciach dachowych, o kącie nachylenia tych połaci od 30° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie obiektów kubaturowych oraz wiat, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, galerii, tarasów, pochylni i schodów zewnętrznych oraz z dopuszczeniem

wysunięcia przed tę linię, na odległość nie większą niż 0,8 m, podokienników i ryzalitów;

- 6) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 9) 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;
- 10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie poszczególne tereny.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub tereny usług, oznaczone symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 3) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **UK**.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub blachy;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach MNW-U;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych:
 - a) ogrodzeń pełnych,
 - b) ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - c) ogrodzeń wyższych niż 1,5 m, z wyjątkiem terenów US i UK;
- 6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

- 2) zapewnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MNW-U dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami US, UK:
 - w przypadku lokalizacji usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu na ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

Dla terenów **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: wolno stojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej albo zabudowa mieszkaniowo-usługowa albo zabudowa usługowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolno stojącego albo jednego budynku usługowego oraz jednego budynku pomocniczego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku pomocniczego albo wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,5, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki i nie więcej niż 400m² w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz 20% w przypadku lokalizacji usług;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40 % powierzchni działki;
- 7) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, z zastrzeżeniem pkt 13:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków z dachem stromym nie więcej niż 9 m,

- c) dla budynków z dachem płaskim nie więcej niż 8 m;
- 9) wysokość budynków pomocniczych i wiat:
 - a) jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) dla budynków z dachem stromym nie więcej niż 5 m,
 - c) dla budynków z dachem płaskim nie więcej niż 3 m;
- 10) dachy budynków i wiat: płaskie lub strome;
- 11) zapisy zawarte w pkt 9 i 10, nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 12) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w stonowanych kolorach w odcieniach białego, szarego, beżu;
- 13) nakaz zapewnienia:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: nie mniej niż 2 na każde 100 m² powierzchni usług i nie mniej niż 2 na 1 lokal;
- 14) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 800 m².

§ 9

Dla terenu **US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji boisk, placów gier i zabaw, budynków szatni, świetlicy wiejskiej, zaplecza boisk sportowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 4) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,0, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40 % powierzchni działki,
- 7) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8 m;
- 8) wysokość wiat: nie więcej niż 4,0 m;
- 9) dachy dowolne;
- 10) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu lokalizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznej wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z paragrafem 10;
- 12) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w stonowanych kolorach w odcieniach białego, szarego, beżu;
- 13) nakaz zapewnienia minimum 4 miejsc postojowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 16) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 17) dopuszczenie miejsc postojowych dla rowerów w tym w formie wiat;
- 18) dopuszczenie stosowania ogrodzeń wokół obiektów i urządzeń sportowo rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 8 m;

- 19) dopuszczenie stosowania masztów oświetleniowych boisk o wysokości nie większej niż 25 m;
- 20) minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek: 2500 m².

§ 10

Dla terenu **UK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: usługi kultury i rozrywki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku świetlicy, placów gier i zabaw;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 4) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,8, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki,
- 7) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5;
- 8) wysokość wiat nie więcej niż 8,0 m;
- 9) dachy dowolne;
- 10) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu lokalizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) zapisy zawarte w pkt 7 i 8, nie dotyczą budynków i obiektów wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 12) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w stonowanych kolorach w odcieniach białego, szarego, beżu;
- 13) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 16) minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1500 m².

§ 11

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 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.

§ 13

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji obsługę komunikacyjną terenów: z przyległych dróg znajdujących się poza granicami planu;
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności w zakresie sieci:
 - a) wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalne parametry sieci wodociągowych: DN 100 mm,
 - c) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalne parametry sieci - dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej: DN 200, a dla kanałów tłocznych: DN 65 mm;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) na własny teren nieutwardzony lub do sieci kanalizacji deszczowej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe - DN 200;
- 8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, ustala się minimalne parametry gazociągów: DN 20;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,
 - c) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,23 kV;

- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektryczną albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
 - b) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej - DN 20;
- 11) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) dopuszczenie skanalizowania rowu melioracyjnego znajdującego się w granicach planu, z zastrzeżeniem zapisów §12 pkt 1;
- 13) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

§ 14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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