

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sadowniczej i Średzkiej w Rabowicach”, 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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części niezabudowanego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej może wymagać rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 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 oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizację i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

W odniesieniu do 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.xml

**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 2024 r. poz. 1130)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

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 zalesień, tereny zieleni urządzonej.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), 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 29.03.2011 r. ze zmianami. 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.” Ustalone 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 granicach obowiązującego planu miejscowego 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 27.03.2003 r. 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 25.04.2013 r. 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. 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 21.06.2016 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 27.04.2021 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 zagospodarowania przestrzennym, oraz ustawy z dnia 03.10.2008 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 09.03.2023 r. do 06.04.2023 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 02.03.2023 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 21.03.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

12) rozpatrzył 19 uwag złożonych do projektu planu, przy czym trzy uwagi uwzględnił w całości, a pozostałe częściowo;

13) na skutek wprowadzonych zmian w projekcie planu konieczne było ponowienie procedury planistycznej;

14) w dniach od 21.09.2023 r. do 19.10.2023 r. po raz drugi wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 14.09.2023 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 29.09.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

15) rozpatrzył cztery uwagi złożone do projektu planu, przy czym jedną uwagę uwzględnił w całości, jedną uwzględnił częściowo, a dwie uwagi odrzucił;

Urząd Miasta i Gminy w Swarzędzu
Wydział Urbanistyki i Zagospodarowania Przestrzennego

16) na skutek wprowadzonych zmian w projekcie planu konieczne było ponowienie procedury planistycznej;

17) przedstawił projekt planu wraz z prognozą do ponownego uzgodnienia Zarząd Dróg Powiatowych,

18) w dniach od 06.05.2024 r. do 27.05.2024 r. po raz trzeci wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu04.2024 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 08.05.2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

19) rozpatrzył pięć uwag złożonych do projektu planu, przy czym cztery uwagi odrzucił a jedną uwzględnił;

20) w dniach od 26.09.2024 r. do 21.10.2024 r. po raz czwarty wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 16.09.2024 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 09.10.2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

21) rozpatrzył siedemnaście uwag złożonych do projektu planu, przy czym jedną uwagę uwzględnił, cztery uwzględnił częściowo, a dwanaście odrzucił;

22) wprowadzone zmiany wynikające z uwzględnienia uwag dotyczą zachowania dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu w zakresie zalesienia gruntów oraz wykluczenia możliwości lokalizacji stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu na terenie 2U; z uwagi na nieznaczne zmiany w projekcie, w tym możliwość - do czasu zalesienia gruntów zgodnie z planem - użytkowania ich w sposób dotychczasowy, tj. rolniczy, nie stwierdzono potrzeby ponowienia procedury planistycznej.

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 27.03.2003 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.