

**Projekt**

z dnia 16 stycznia 2025 r.  
Zatwierdzony przez .....

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkuclarek

BIURO RADY MIEJSKIEJ  
w Swarzędzu  
62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1  
tel. 61 65-12-105

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia ..... 2025 r.

*X...  
17.01.2025*

**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 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), art. 20 ust. 1 oraz 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala 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 29.03.2011 r. ze zmianami.

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.**

Ilekoć 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 zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem 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:
    - 1U, dla których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1200 m<sup>2</sup>,
    - 2U, 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 na terenach o symbolach:
- MN i MN/U - w zakresie zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - U i MN/U - w zakresie: zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, centrów handlowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, parków rozrywki wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, ośrodków wypoczynkowych lub hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów realizowanych na potrzeby wyżej wymienionych przedsięwzięć na terenach MN/U i U,
  - ZL - w zakresie zalesienia lub gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - KDz, KDd, KDW - w zakresie dróg o nawierzchni twardej i długości ponad 1 km,
- 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 w 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 - 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) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych;
- 9) na terenie ZL, do czasu zalesienia gruntu, 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: 10MN, 2U, 6ZP, 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 przęseł, żelbetonowych 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, 10MN, 11MN, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U,
    - 1000 m<sup>2</sup> na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,
    - 1200 m<sup>2</sup> na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 1U,
    - 2000 m<sup>2</sup> na terenie: 2U,
  - 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 2U i 5ZP 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, 1MN/U, 4MN/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 terenu 2U,
  - b) hurtowni, z wyłączeniem terenów 2U,
  - c) wolnostojących magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenu 2U i magazynów wbudowanych w budynki usługowe na pozostałych terenach,
  - 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 terenu 2U,
  - h) garaży na pojazdy ciężarowe, z wyłączeniem terenu 2U,
  - i) stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
  - j) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
  - k) myjni samochodowych, z wyłączeniem terenu 2U,
  - l) krematoriów;
- 6) nakaz zachowania odległości budynków od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 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. 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 0,4kV 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 szyldów 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), z drogi **KDd** oraz z ul. Średzkiej o symbolu **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5.



## § 17.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** 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 szyldów 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 **1KDW, 2KDW i 3KDW**,
  - b) **5MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**,
  - c) **6MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW**,
  - d) **7MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **2KDW, 4KDW, 5KDW i 7KDW**,
  - e) **8MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **1KDW, 2KDW, 7KDW i 9KDW**,
  - f) **9MN** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **1KDW, 2KDW, 9KDW i 10KDW**,
  - g) **10MN** - z drogi publicznej poza planem - ul. Azaliowej,
  - h) **11MN** - 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, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/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) z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:
  - a) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** - nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** - nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) **1MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5,
  - b) **2MN/U** - z drogi **KDd** oraz z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5,
  - c) **3MN/U** - z drogi **2KDz** poprzez drogę **2KDW**,
  - d) **4MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5, w tym poprzez drogę **2KDW**,
  - e) **5MN/U** i **8MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5, w tym poprzez drogi: **2KDW, 6KDW** i **8KDW**,



- f) **6MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5, w tym poprzez drogi: **2KDW**, **7KDW**, **1KDW** i **9KDW**,
- g) **7MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5, w tym poprzez drogi: **2KDW**, **9KDW** i **1KDW**,
- h) **9MN/U** - z drogi **2KDz**, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5, w tym poprzez drogi **2KDW** i **10KDW**.

### **§ 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) jednego urządzenia reklamowego w formie słupa o wysokości 7 m,
  - 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 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m i 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
  - b) wiaty - do 4 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dla budynków parterowych o wysokości do 6 m dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b);
- 9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej ul. Olszynowej (poza planem).

### **§ 20.**

Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U** 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) zakaz lokalizacji obiektów usługowych w zakresie oświaty, domów pomocy społecznej i zamieszkania zbiorowego;
- 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 terenu - z ul. Świerkowej (poza planem), w tym poprzez drogę **11KDW**.

## **§ 21.**

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**, 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) ekranów akustycznych,
  - d) infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń i stanowisk postojowych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

## **§ 22.**

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **5ZP, 6ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ścieżek pieszych lub rowerowych,
  - 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 zalesień, oznaczonym symbolem **ZL**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie:
  - a) cieków Michałówka, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
  - b) użytkowania rolniczego z dopuszczeniem zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zalesienie gruntu rolnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
  - b) urządzeń turystycznych,
  - c) wyłącznie infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - d) urządzeń wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2;
- 5) 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 wyłącznie 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, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW** 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: **6KDW, 10KDW, 11KDW**;
- 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 (częściowo poza planem),
  - b) **2 IT** - z drogi **2KDz** poprzez drogi **2KDW** i **7KDW**.

#### **§ 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 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Pierwszy Zastępca Burmistrza  
Miasta i Gminy Swarzędz

*Grzegorz Talerka*

INSPEKTOR  
ds. Planowania Przestrzennego  
*inż. arch. Olga Motata*

KIEROWNIK  
Wydziału Architektury i Urbanistyki

*Jędrzej Cesar*

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym

*Anna Mleczysłowska*  
Radca Prawny

