

**UCHWAŁA NR XXIII/236/2025
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 28 października 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego rejon
ulic Rawy i Żelaznej w Rabowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący rejon ulic Rawy i Żelaznej w Rabowicach, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego 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 23.03.2021 r.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 2*;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 3*.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **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, okapów, gzymsów, zadaszeń i wykuszy na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 4) **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,
 - b) balkonów, okapów, gzymsów, zadaszeń i wykuszy na głębokość nie większą niż 1,5 m;

- 5) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć szpaler drzew tworzący aleję lub pas zieleni o wysokości nie mniejszej niż 3 m.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDD**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZP**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem dojazdów i dojazdów w strefie zieleni izolacyjnej, wskazanej na rysunku planu;
- 3) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojeżdża i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zachowanie istniejących drzew i krzewów, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub w granicach planu;
- 4) nakaz zachowania na terenach **MNW** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczną w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” i ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 53-29/186 i nr AZP 53-29/188, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) lokalizację stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określonych w pkt 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania, takim jak oświetlenie oraz nawierzchnia, w obrębie terenów **1KDD, 1ZP**.

§ 8.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce budowlanej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszczenie lokalizacji budynku pomocniczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,5;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 10) wysokość budynków pomocniczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 5,0 m;
- 11) wysokość budowli: nie więcej niż 3,0 m;
- 12) geometrię dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachu od 40° do 50°;
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;
 - dopuszczenie stosowania dachów płaskich, których powierzchnia nie przekroczy 30%;
- b) dla budynków pomocniczych: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
- 13) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy;
- 14) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².
2. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
3. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
4. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **1ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie terenu: publiczne parki ogólnodostępne;
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji placów sportowych, placów zabaw, siłowni plenerowych, wybiegu dla psów, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych otwartych lub zamkniętych;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 60%.

§ 9.

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

§ 10.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na terenach MNW – 800 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach MNW – 20 m,

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dostęp do terenu:
 - a) **1MNW** z drogi dojazdowej **1KDD**, z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**, a także z dróg publicznych lub z drogi wewnętrznej znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) **2MNW** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**, **2KR**, a także z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) **3MNW** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**, **2KR**, **3KR**, a także z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) **4MNW** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**, **3KR**, a także z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) **5MNW** z drogi dojazdowej **1KDD**, a także z drogi publicznej i z drogi wewnętrznej znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) **1ZP** z drogi dojazdowej **1KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, oraz z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10;
- 10) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg dojazdowych i wewnętrznych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

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

§ 15.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której 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.

§ 17.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obejmujący rejon ulic Rawy i Żelaznej w Rabowicach

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIII/236/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 października 2025 r.

0 25 50 75 m



SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granica administracyjna gminy
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZP teren zieleni urządzonej
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- pas zieleni izolacyjnej
- 10m wymiarowanie

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz

SKALA 1:5000



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- M/AG teren zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą
- granica gminy Swarzędz

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), zadania własne gminy.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego rejon ulic Rawy i Żelaznej w Rabowicach inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa dróg publicznych.
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz;
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;

3) 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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/236/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 28 października 2025 r.
Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r.
poz. 1130 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **obejmującego rejon ulic Rawy i Żelaznej w Rabowicach** na podstawie uchwały nr III/20/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 15 maja 2024 r. Obszar opracowania stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o takim samym przeznaczeniu.

Dla obszaru objętego projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Bliskiej i Leśnej Polanki w Rabowicach (Uchwała nr XII/162/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 sierpnia 2019 r.), przeznaczając przedmiotowy teren pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kultury i kultury fizycznej, dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych klasy dojazdowej.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zmianami).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz w terminie od 10.07.2025 r. do 07.08.2025 r. oraz ogłoszenie w „Tygodniku Swarzędzkim” w dniu 10.07.2025 r.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu, stwierdzając jednocześnie, że jest on zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz.

Dla obszaru objętego planem nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy,

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

- w zakresie wymagań ochrony złóż kopalin nie podjęto ustaleń ze względu na brak tych złóż na obszarze opracowania;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwym miejscowo Konserwatorem Zabytków oraz ustalenie zasad ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r.

poz. 731) poprzez wprowadzenie zapisu dopuszczającego zastosowanie barier akustycznych i zieleni izolacyjnej oraz poprzez wprowadzenie zapisów odnoszących się do sposobu postępowania ze ściekami w tym przemysłowymi, sposobu postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, dopuszczeniu lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz sposobu zaopatrzenia w ciepło, jak również poprzez wprowadzenie zapisów określających minimalny udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej możliwości inwestycyjne terenu, w tym istniejące uwarunkowania przestrzenne, komunikacyjne, infrastrukturalne,

- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz poprzez uwzględnienie przebiegów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisu o zapatrzeniu w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz przez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie gospodarki ściekowej.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Dokonano również analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej co do docelowego przeznaczenia przedmiotowego terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska

przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa jest zgodna z polityką przestrzenną miasta i gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna przewidziana jest do realizacji przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej włączonej do drogi powiatowej, zapewniając tym samym możliwość komunikacji terenu w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami uchwały nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, przeprowadzono konsultacje społeczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu poddany był konsultacjom społecznym: w ramach czynności ustawowych określonych w art. 17 pkt 13 upizp, konsultacje społeczne trwały od 10.07.2025 r. do 07.08.2025 r. Ogłoszeniami w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych wraz ze wskazaniem wszystkich przewidzianych dla niniejszych konsultacji form poinformowano opinię publiczną poprzez zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 10.07.2025 r., na tablicy ogłoszeń w Urzędzie, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w gazecie Tygodniku Swarzędzkim.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

1. zbierania uwag, w dniach od 10.07.2025 r. do 07.08.2025 r.
2. spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 28.07.2025 r. o godz. 16:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość z możliwością zabierania głosu, zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań w formie zapisu tekstowego.,
3. geoankiety, która była dostępna na stronie Systemu Informacji Przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz <https://swarzedz.e-mapa.net/geoankieta/> pod nazwą „Rejon ulic Rawy i Żelaznej w Rabowicach”.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) przygotowano raport z przebiegu konsultacji społecznych. W oparciu o wyniki raportu wprowadzono korekty do projektu planu.

Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.