



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 listopada 2025 r.

Poz. 7934

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. Ilekroć 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, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem 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 dojazdy 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 akustyczne 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.

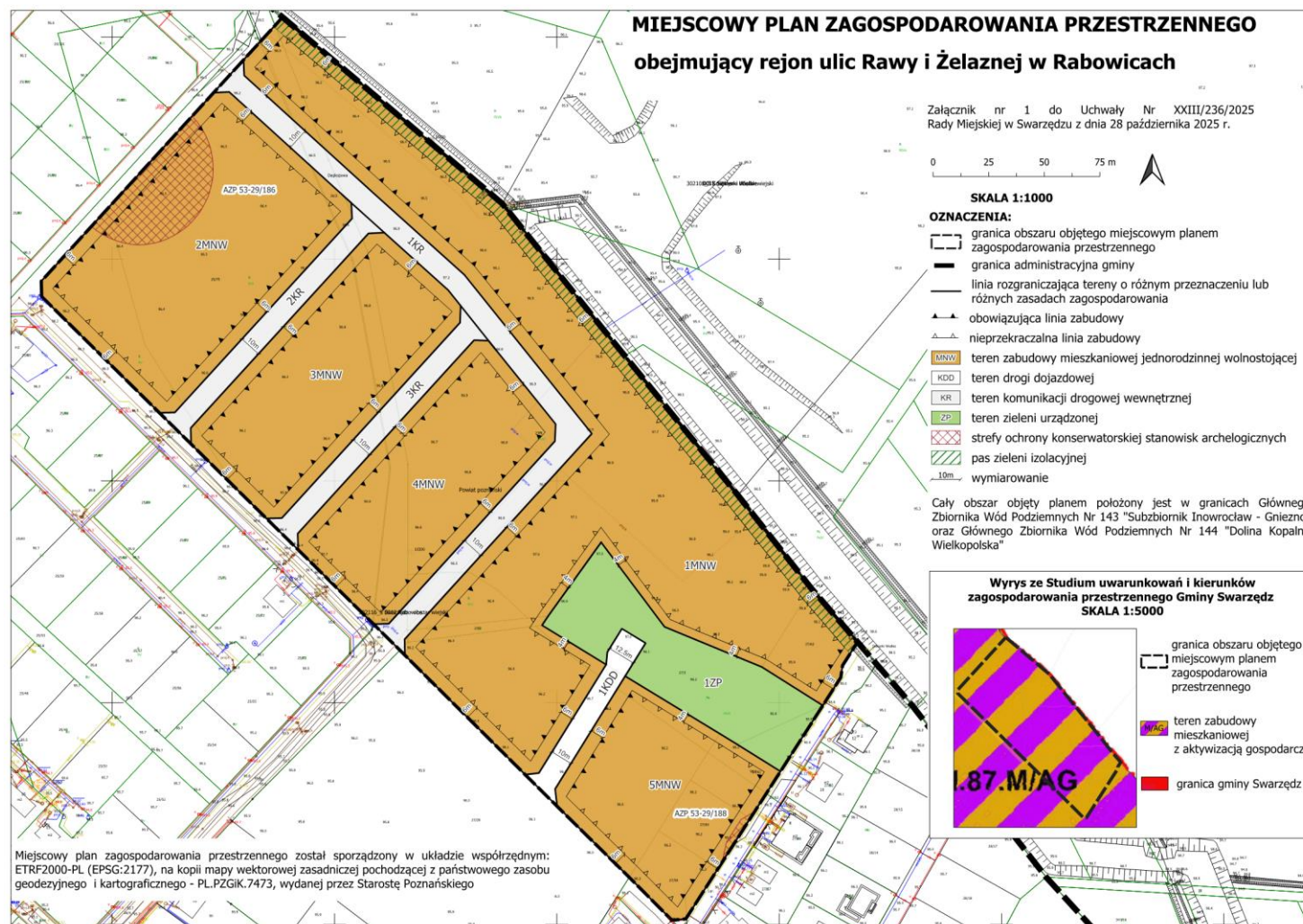
§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 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.

Przewodnicząca Rady

(-) Barbara Czachura



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIII/236/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 28 października 2025 r.

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