



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 27 maja 2013 r.

Poz. 3720

### UCHWAŁA NR XLI/367/2013 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Rabowice (pow. ca. 380,8 ha).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XLIII/267/2009 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Rabowice (pow. ca. 380,8 ha) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Rabowice (pow. ca. 380,8 ha), zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obręb Rabowice, z wyłączeniem działek o nr 67/4, 67/5, 67/6.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym co najmniej jeden z lokali mieszkalnych przeznaczony jest na lokal usługowy, przy czym łączna powierzchnia lokali usługowych nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy, o wzajemnie symetrycznych głównych połaciach dachowych, o kącie nachylenia tych połaci od 30° do 45°;
- 4) ekranie akustycznym – należy przez to rozumieć obiekt ochrony przed hałasem;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe dla samochodu osobowego, w tym miejsce w garażu, zlokalizowane na działce, na której realizowana jest inwestycja, wymagane w przypadku zmiany sposobu użytkowania lub budowy obiektu budowlanego, przy czym w przypadku rozbudowy lub nadbudowy nie wymaga się miejsc dla istniejących części obiektów;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyłączeniem części podziemnych budynku oraz takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody lub inne tego rodzaju elementy budowlane, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 8) niskoemisyjnym lub nieemisyjnym źródłem ciepła – należy przez to rozumieć źródło ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz ekologicznych paliwach stałych;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się obowiązek lokalizacji nie mniej niż połowy długości frontowej ściany budynku, z wyłączeniem części podziemnych budynku oraz takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody lub inne tego rodzaju elementy budowlane, które mogą być wysunięte lub cofnięte od tej linii na odległość nie większą niż 1,5 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej;
- 10) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty uchwałą;
- 11) powierzchni usług – należy przez to rozumieć ogólnodostępną powierzchnię obiektu usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego, przeznaczoną na usługi, z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń pomocniczych;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wyznaczonej przez zewnętrzne obrysy ścian budynków na działce;
- 13) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy lub informacyjny, którego powierzchnia przekracza 10 m<sup>2</sup> lub który stanowi więcej niż 10% obrysu ściany zewnętrznej budynku, a także nośnik, którego co najmniej jeden z wymiarów przekracza 5 m, przy czym odległość pomiędzy tymi reklamami, w obrębie terenu, mierzona w miejscu najmniejszego oddalenia, nie może być mniejsza niż 50 m;
- 14) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego uchwałą, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 16) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 17) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe oraz budynki usługowe, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przy czym powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy;
- 18) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – należy przez to rozumieć budynki mieszkalno-usługowe oraz budynki usługowe, przy czym funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 19) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekt usługowy lub ich zespół, przy czym za funkcje usługowe uznaje się usługi handlu detalicznego, usługi rzemiosła nieprodukcyjnego, usługi gastronomii, usługi administracyjno-biurowe, usługi turystyki i sportu, hotel, usługi kultury i rozrywki oraz inne o podobnym charakterze, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 20) zabudowie usługowo-produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekt usługowy lub ich zespół, a także obiekt produkcyjny lub ich zespół oraz bazy, składy i magazyny, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 21) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni o wysokości nie mniejszej niż 3 m i szerokości nie mniejszej niż 5 m, przy czym zieleń ta może zawierać przerwy, o szerokości nie większej niż 5 m,

oddalone od siebie nie częściej niż co 50 m, licząc od skraju przerwy, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej.

**§ 3. 1.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 4) U – teren zabudowy usługowej;
- 5) UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 6) US – teren sportu i rekreacji;
- 7) ZL – las;
- 8) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 9) ZC – cmentarz;
- 10) ZA – teren zalesień;
- 11) KDZ – teren drogi klasy zbiorczej;
- 12) KDL – teren drogi klasy lokalnej;
- 13) KDD – teren drogi klasy dojazdowej;
- 14) KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 15) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 16) IT – pas infrastruktury technicznej;
- 17) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 18) O – teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami;
- 19) K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, w tym dróg wewnętrznych oraz miejsc parkingowych, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla nich ustalone w planie, z zastrzeżeniem ust. 2.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbol identyfikujący teren;
- 6) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 8) szpaler drzew;
- 9) zieleń izolacyjna;
- 10) ekran akustyczny;
- 11) ciąg pieszo-rowerowy,
- 12) strefa ograniczonego zagospodarowania.

**§ 5.** Wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku:

- 1) tereny MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny MNU oraz MWU zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) tereny ZP oraz US zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 6.** Reklamy wielkoformatowe dopuszcza się wyłącznie na terenach usługowo-produkcyjnych.

**§ 7.** W przestrzeniach publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych.

**§ 8. 1.** W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru przez układ istniejących i projektowanych dróg, w tym: dróg klasy zbiorczej, dróg klasy lokalnej, dróg klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej;
- 2) liczbę miejsc parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: nie mniej niż 2 na 1 lokal mieszkalny, nie mniej niż 2 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług i nie mniej niż 2 na 1 lokal usługowy,
  - c) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 2 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług i nie mniej niż 2 na 1 lokal usługowy,
  - d) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej: nie mniej niż 2 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług i nie mniej niż 2 na 1 lokal usługowy, przy czym dla stacji paliw nie mniej niż 4, nie mniej niż 1 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych oraz nie mniej niż 25 na 100 zatrudnionych.

2. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 3) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 4) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie;
- 5) gospodarkę odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami 1UP, 2UP, 3U: do sieci kanalizacyjnej, a także, w razie braku możliwości przyłączenia do tej sieci, dopuszcza się stosowanie biologicznych oczyszczalni ścieków,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami 4UP i 5UP: do sieci kanalizacyjnej lub biologicznych oczyszczalni ścieków, z możliwością odprowadzenia oczyszczonych ścieków do gruntu, rowu melioracyjnego i innych cieków wodnych,
  - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: do sieci kanalizacyjnej, a także, w razie braku możliwości przyłączenia do tej sieci, do zbiorników bezodpływowych,
  - d) na pozostałych terenach: do sieci kanalizacyjnej, a także, w przypadku odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych, dopuszcza się stosowanie indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o przepustowości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacyjnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej oraz w przypadku inwestycji drogowych obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) określa się obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: budynek mieszkalny nr 3, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
  - a) nakaz zachowania cech historycznych, w tym gabarytów, geometrii dachu oraz proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) nakaz zachowania lub odtworzenia stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, elementów wykończenia elewacji oraz detali architektonicznych, zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu;
  - c) zakaz zewnętrznego ocieplania budynku płytami styropianowymi,
  - d) zakaz umieszczania na budynku kasetonów semaforowych oraz reklam,
  - e) zakaz lokalizowania na działce budowlanej, na której zlokalizowany jest budynek, wolnostojących nośników reklamowych,
  - f) obowiązek uzgodnienia z konserwatorem zabytków robót budowlanych prowadzonych przy budynku.

**§ 10. 1.** Nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

4. Nie określa sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą wydzielen dla dróg wewnętrznych oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 37MN, 38MN ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki i nie więcej niż 240 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych: nie więcej niż 9 m,
    - garażowych i gospodarczych z dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
    - garażowych i gospodarczych z dachem płaskim: nie więcej niż 3 m,
  - f) geometria dachu budynków mieszkalnych:
    - dwu lub wielospadowy, o wzajemnie symetrycznych głównych połaciach dachowych, o kącie nachylenia tych połaci od 40° do 50°,
    - na terenach oznaczonych symbolami 25MN, 26MN, 27MN, 28MN dopuszcza się dach stromy;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) powierzchnia działki: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
  - 5) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
  - 6) obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
  - 7) na terenie oznaczonym symbolem 1MN oraz 27MN obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych symbolami 10MN, 11MN, 12MN, 13MN ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki i nie więcej niż 240 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych: nie więcej niż 9 m,
    - garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5 m,
  - f) geometria dachu budynków mieszkalnych: dwu lub wielospadowy, o wzajemnie symetrycznych głównych połaciach dachowych, o kącie nachylenia tych połaci od 18° do 45°;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) powierzchnia działki: nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>;
- 5) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych symbolami 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki, z zastrzeżeniem lit. e,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) forma zabudowy: wolnostojąca,

- e) powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych na działce nie może przekraczać 50 m<sup>2</sup>,
  - f) wysokość budynków:
    - mieszkalnych: nie więcej niż 9 m,
    - garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5 m,
  - g) geometria dachu budynków mieszkalnych: stromy;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) powierzchnia działki: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 31MN obowiązuje zakaz lokalizacji zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 5KDZ.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem 34MN, 35MN ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki i nie więcej niż 240 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych: nie więcej niż 9 m,
    - garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5 m,
  - f) geometria dachu budynków mieszkalnych: stromy;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) powierzchnia działki: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem 36MN ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) forma zabudowy: wolnostojąca,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych: nie więcej niż 9 m,
- garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5 m,

f) geometria dachu budynków mieszkalnych: stromy;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- b) powierzchnia działki: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;

5) w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem 39MN ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki i nie więcej niż 240 m<sup>2</sup>,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- d) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
- e) wysokość budynków:

- mieszkalnych: nie więcej niż 9 m,
- garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5 m,

f) geometria dachu budynków mieszkalnych: stromy;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- b) powierzchnia działki: nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki i nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- d) wysokość budynków:

- mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z dachem stromym: nie więcej niż 9 m,



- mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z dachem płaskim: nie więcej niż 8 m,
- garażowych i gospodarczych z dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
- garażowych i gospodarczych z dachem płaskim: nie więcej niż 3 m,

e) geometria dachu: płaski lub stromy;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

b) powierzchnia działki: nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>,

5) na terenie oznaczonym symbolem 3MNU obowiązuje lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego;

6) na terenach oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU dopuszcza się remont lub odbudowę budynków mieszkalnych wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

7) w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy usługowej obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami 4MNU, 6MNU ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki;

b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,

c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) wysokość budynków:

- mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z dachem stromym: nie więcej niż 9 m,

- mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z dachem płaskim: nie więcej niż 8 m,

- garażowych i gospodarczych z dachem stromym: nie więcej niż 5 m,

- garażowych i gospodarczych z dachem płaskim: nie więcej niż 3 m,

e) geometria dachu: płaski lub stromy;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

b) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;

5) w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy usługowej obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem 5MNU ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

- 2) w strefie ograniczonego zagospodarowania, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi wyłącznie po rekultywacji drugiej kwatery składowiska odpadów, znajdującego się na terenie 1O;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wysokość budynków:
    - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z dachem stromym: nie więcej niż 9 m,
    - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z dachem płaskim: nie więcej niż 8 m,
    - garażowych i gospodarczych z dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
    - garażowych i gospodarczych z dachem płaskim: nie więcej niż 3 m,
  - e) geometria dachu: płaski lub stromy;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) na terenie obowiązuje lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego;
- 7) w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy usługowej obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem 7MNU ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wysokość budynków:
    - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z dachem stromym: nie więcej niż 9 m,
    - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z dachem płaskim: nie więcej niż 8 m,
    - garażowych i gospodarczych z dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
    - garażowych i gospodarczych z dachem płaskim: nie więcej niż 3 m,
  - e) geometria dachu: płaski lub stromy;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $90^\circ$ , z tolerancją  $10^\circ$ , przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż  $1500 \text{ m}^2$ ;
- 5) w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy usługowej obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 5% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia ta wyznacza jednocześnie obrys parteru budynku, z zastrzeżeniem, że od strony terenu oznaczonego symbolem 35MN parter budynku może być wysunięty (na całej swej długości) o nie więcej niż 2 m w stosunku do wyższych kondygnacji,
  - d) wysokość budynków: nie mniej niż 9 m, nie więcej niż 12 m,
  - e) geometria dachu: płaski,
  - f) poziom posadowienia parteru: nie więcej niż 0,45 m ponad poziomem terenu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
  - b) powierzchnia działki: nie mniej niż  $5000 \text{ m}^2$ ,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $90^\circ$ , z tolerancją  $10^\circ$ ;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:  $5000 \text{ m}^2$ ;
- 5) pomiędzy zabudową obowiązuje lokalizacja ogólnodostępnego placu, o wymiarach nie mniejszych niż  $50 \times 47 \text{ m}$ , o dłuższym boku usytuowanym równoległe do drogi oznaczonej symbolem 2KDZ;
- 6) budynki garażowe i gospodarcze dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane;
- 7) obowiązuje stosowanie okapu lub gzymsu wieńczącego budynek o wysunięciu nie mniejszym niż 0,3 m i nie większym niż 0,5 m;
- 8) obowiązuje stosowanie wykusza, w osi pionowej budynku, na elewacji od strony placu;
- 9) dopuszcza się wyłącznie parkingi podziemne.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m,
  - e) geometria dachu: każdy typ dachu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

- b) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowo-produkcyjna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wysokość budynków: nie więcej niż 15 m,
  - e) geometria dachu: każdy typ dachu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją 10°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 3UP obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 20 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 5UP obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem 1UP obowiązuje zachowanie istniejącego zbiornika wodnego.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: teren sportu i rekreacji, rozumiany jako obiekty i budynki sportu i rekreacji, kultury i rozrywki;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
  - e) geometria dachu: każdy typ dachu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - b) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $90^\circ$ , z tolerancją  $10^\circ$ , przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL ustala się następujące przeznaczenie: las.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie: zieleń urządzona;

2) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §3 ust. 2, z wyłączeniem dojazdów i miejsc parkingowych;

3) powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: 2ZP, 6ZP, 9ZP, 14ZP, 15ZP nie mniej niż 80% powierzchni terenu,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 7ZP, 8ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP nie mniej niż 50% powierzchni terenu.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC ustala się następujące przeznaczenie: cmentarz.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZA, 2ZA ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie: zalesienia;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;

3) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2, z wyłączeniem miejsc parkingowych;

4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni terenu.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie: droga klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązuje ekran akustyczny, w miejscu wskazanym na rysunku planu.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych symbolami 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie: droga klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyłączeniem odcinków dróg istniejących, które nie spełniają tego parametru;

3) obowiązuje zachowanie przebiegu cieków wodnych, położonych wzdłuż terenów 3KDZ i 4KDZ;

4) na terenie oznaczonym symbolem 2KDZ obowiązuje lokalizacja ścieżki rowerowej,

5) na terenie 4KDZ obowiązuje szpaler drzew.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie: droga klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyłączeniem odcinków dróg istniejących, które nie spełniają tego parametru;

3) na terenie 4KDL obowiązuje szpaler drzew.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie: droga klasy dojazdowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyłączeniem odcinków dróg istniejących, które nie spełniają tego parametru;
- 3) na terenie 3KDD obowiązuje szpaler drzew.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie 4KDW dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDX ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1IT ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: pas infrastruktury technicznej, przy czym na odcinku położonym wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDZ oraz w miejscach krzyżowania się terenu z terenami dróg dopuszcza się obie kategorie przeznaczeń;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje ekran akustyczny, w miejscu wskazanym na rysunku planu.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1E, 2E, 3E ustala się następujące przeznaczenie: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1O ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: infrastruktura techniczna – gospodarowanie odpadami;
- 2) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejącego składowiska oraz zmiany formy zagospodarowania na sortownię, kompostownię, spalarnię;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 80% powierzchni działki,
  - b) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m,
  - d) geometria dachu: każdy typ dachu.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1K, 2K ustala się następujące przeznaczenie: infrastruktura techniczna – kanalizacja.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 40.** Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 41.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

**§ 42.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) Marian Szkudlarek



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLI/367/2013  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 25 kwietnia 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Rabowice (pow. ca. 380,8 ha)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)

Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 31.10.2012 r. przez Państwa Karolinę Dębską-Zeidler, Elżbietę i Zenona Markiewicz, Renatę i Krystiana Nowaczyk w części dotyczącej: 1) przeznaczenia terenu 36MN - jest niezgodne ze Studium, 2) drogi 8KDZ (droga zbiorcza) – niezgodność ze Studium, w Studium KDG, 3) projektowanych dróg (w tym 8KDZ) - powinny być zgodne z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 4) niezgodności przebiegu 8KDZ z decyzją Burmistrza oraz decyzją SKO, 5) powstrzymania uchwalenia mpzp do czasu rozstrzygnięcia przed sądem sprawy obwodnicy.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie terenu 36MN jest zgodne ze Studium - str. 17 II Tom Studium – teren M/U - „Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich”, ad. 2) przeznaczenie terenu pod drogę klasy zbiorczej KDZ wynika z uzgodnienia z zarządcą drogi, poza tym jest zgodne ze Studium - str. 60 II Tom Studium – „Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium”, ad. 3) projektowane drogi są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ad. 4) przebieg drogi oznaczonej symbolem 8KDZ jest zgodny ze Studium, jako że został naniesiony na załącznik nr 2 - Kierunki, a tym samym jest podstawa prawna do określenia takiego przebiegu w planie, ad. 5) Toczące się postępowanie sądowe nie stanowi przeszkody dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też Burmistrz zdecydował o kontynuowaniu procedury sporządzania planu.

2. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 05.11.2012 r. przez Państwa Grzegorza Palacz oraz Annę i Marka Ławniczak w części dotyczącej: 1) przeznaczenia terenu 36MN - jest niezgodne ze Studium, 2) braku wrysowanych zabudowań na terenie 3UP, 3) drogi 8KDZ (droga zbiorcza) – niezgodność ze Studium, w Studium KDG, 4) projektowanych dróg (w tym 8KDZ) - powinny być zgodne z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 5) niezgodności przebiegu 8KDZ z decyzją Burmistrza oraz decyzją SKO, 6) powstrzymania uchwalenia mpzp do czasu rozstrzygnięcia przed sądem sprawy obwodnicy.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie terenu 36MN jest zgodne ze Studium - str. 17 II Tom Studium – teren M/U - „Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich”, ad. 2) zabudowania nie są naniesione na podkład mapowy, na rysunek planu nie nanosi się istniejących zabudowań, ad. 3) przeznaczenie terenu pod drogę klasy zbiorczej KDZ wynika z uzgodnienia z zarządcą drogi, poza tym jest zgodne ze Studium - str. 60 II Tom Studium – „Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium”, ad. 4) projektowane drogi są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ad. 5) przebieg drogi oznaczonej symbolem 8KDZ jest zgodny ze Studium, jako że został naniesiony na załącznik nr 2 - Kierunki, a tym samym jest podstawa prawna do określenia takiego przebiegu w planie, ad. 6) Toczące się postępowanie sądowe nie stanowi przeszkody dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też Burmistrz zdecydował o kontynuowaniu procedury sporządzania planu.



3. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 06.11.2012 r. przez Państwa Beatę Karwat-Kozłowicz i Adama Kozłowicz w części dotyczącej: 1) przeznaczenia terenu 36MN - jest niezgodne ze Studium, 2) braku wrysowanych zabudowań na terenie 3UP, 3) drogi 8KDZ (droga zbiorcza) – niezgodność ze Studium, w Studium KDG, 4) projektowanych dróg(w tym 8KDZ) - powinny być zgodne z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 5) niezgodności przebiegu 8KDZ z decyzją Burmistrza oraz decyzją SKO, 6) powstrzymania uchwalenia mpzp do czasu rozstrzygnięcia przed sądem sprawy obwodnicy.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie terenu 36MN jest zgodne ze Studium - str. 17 II Tom Studium – teren M/U - „Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich”, ad. 2) zabudowania nie są naniesione na podkład mapowy, na rysunek planu nie nanosi się istniejących zabudowań, ad. 3) przeznaczenie terenu pod drogę klasy zbiorczej KDZ wynika z uzgodnienia z zarządcą drogi, poza tym jest zgodne ze Studium - str. 60 II Tom Studium – „Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium”, ad. 4) projektowane drogi są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ad. 5) przebieg drogi oznaczonej symbolem 8KDZ jest zgodny ze Studium, jako że został naniesiony na załącznik nr 2 - Kierunki, a tym samym jest podstawa prawna do określenia takiego przebiegu w planie, ad. 6) Toczące się postępowanie sądowe nie stanowi przeszkody dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też Burmistrz zdecydował o kontynuowaniu procedury sporządzania planu.

4. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 06.11.2012 r. przez Państwa Katarzynę i Roberta Szaumkessel w części dotyczącej: 1) przeznaczenia terenu 36MN - jest niezgodne ze Studium, 2) drogi 8KDZ (droga zbiorcza) – niezgodność ze Studium, w Studium KDG, 3) projektowanych dróg(w tym 8KDZ) - powinny być zgodne z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 4) niezgodności przebiegu 8KDZ z decyzją Burmistrza oraz decyzją SKO, 5) powstrzymania uchwalenia mpzp do czasu rozstrzygnięcia przed sądem sprawy obwodnicy.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie terenu 36MN jest zgodne ze Studium - str. 17 II Tom Studium – teren M/U - „Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich”, ad. 2) przeznaczenie terenu pod drogę klasy zbiorczej KDZ wynika z uzgodnienia z zarządcą drogi, poza tym jest zgodne ze Studium - str. 60 II Tom Studium – „Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium”, ad. 3) projektowane drogi są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ad. 4) przebieg drogi oznaczonej symbolem 8KDZ jest zgodny ze Studium, jako że został naniesiony na załącznik nr 2 - Kierunki, a tym samym jest podstawa prawna do określenia takiego przebiegu w planie, ad. 5) Toczące się postępowanie sądowe nie stanowi przeszkody dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też Burmistrz zdecydował o kontynuowaniu procedury sporządzania planu.

5. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 06.11.2012 r. przez Państwa Marię i Roberta Dębskich w części dotyczącej: 1) przeznaczenia terenu 36MN - jest niezgodne ze Studium, 2) niezgodności przebiegu 8KDZ z decyzją Burmistrza oraz decyzją SKO, 3) powstrzymania uchwalenia mpzp do czasu rozstrzygnięcia przed sądem sprawy obwodnicy.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie terenu 36MN jest zgodne ze Studium - str. 17 II Tom Studium – teren M/U - „Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich”, ad. 2) przebieg drogi oznaczonej symbolem 8KDZ jest zgodny ze Studium, jako że został naniesiony na załącznik nr 2 - Kierunki, a tym samym jest podstawa prawna do określenia takiego przebiegu w planie, ad. 5) Toczące się postępowanie sądowe nie stanowi przeszkody dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też Burmistrz zdecydował o kontynuowaniu procedury sporządzania planu.

6. Nie uwzględnia się w całości uwagi wniesionej dnia 07.11.2012 r. przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 52/16 z funkcji ZA - zalesienia na R – tereny rolnicze.

Uzasadnienie: przeznaczenie działki na tereny rolnicze jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

7. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 08.11.2012 r. przez Inter Logistyk Swarzędz II w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia działki 27/29 na funkcję mieszkaniową jednorodziną, 2) zwiększenia powierzchni zabudowy do 40%, 3) zmiany przeznaczenia działki 25/4 z funkcji usługowej na mieszkaniową jednorodziną z usługami, 4) dopuszczenia podłączenia terenów do drogi 8KDZ.

Uzasadnienie: ad. 1) część działki została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, część pozostała jako zielenie urządzone, co jest ważne dla stworzenia systemu zieleni na tym obszarze, ad. 2) przyjęte w projekcie planu 30% powierzchni zabudowy jest wystarczające i odpowiednie do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tych terenach, ad. 3) uwaga została uwzględniona w części po drugim wyłożeniu, część terenu pozostaje jednak jako teren usługowy dla zachowania buforu pomiędzy planowaną obwodnicą i terenami zabudowy mieszkaniowej, ad. 4) plan nie ogranicza możliwości podłączenia terenów usługowych do drogi zbiorczej, będzie to zależec od przyszłego zarządcy drogi.

8. Nie uwzględnia się w całości uwagi wniesionej dnia 09.11.2012 r. przez Kancelarię Adwokacką w imieniu Jacka Strzelczyka dotyczącą braku zgody na przeznaczenie działki pod zalesienie.

Uzasadnienie: przeznaczenie działki na inne funkcje jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

9. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej podczas dyskusji publicznej dnia 10.10.2012 r. przez Panią Elżbietę Markiewicz w części dotyczącej: 1) wniosku o uwzględnienie w prognozie zakładu Dramers, 2) kwestii obwodnicy poza obszarem objętym opracowaniem i jej szerokości, 3) wniosku o zmianę klasy drogi - ul. Olszynowej z zbiorczej (4KDZ) na dojazdową - D.

Uzasadnienie: ad. 1) prognoza oddziaływania na środowisko ocenia wpływ ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze, zakład Dramers jest zakładem istniejącym, nie jest przedmiotem ustaleń planu, ad. 2) plan zawiera regulacje dotyczące terenów w ustalonych granicach, ad. 3) ul. Olszynowa jest elementem zaplanowanego układu komunikacyjnego i nie ma możliwości zmiany jej klasy.

10. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej podczas dyskusji publicznej dnia 10.10.2012 r. przez Panią Karolinę Dębską w części dotyczącej: 1) niezgodności planu z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dot. terenu 27MN, 2) braku zgody by przez teren Pani Dębskiej przeprowadzać obwodnicę.

Uzasadnienie: ad. 1) projekt planu przewiduje rezerwę terenu niezbędną dla prawidłowego zaprojektowania skrzyżowania dróg zbiorczych, ad. 2) przebieg obwodnicy został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

11. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej podczas dyskusji publicznej dnia 10.10.2012 r. przez Pana Jacka Strzelczyka w części dotyczącej: 1) wniosku o weryfikację terenu 5MNU – strefa zabudowy od wysypiska śmieci 400m, 2) wniosku o zmniejszenie pasa zalesienia na IZA pomiędzy terenami 4UP a 9 KDD.

Uzasadnienie: ad. 1) uwaga została nieuwzględniona w części, na terenie 5MNU wprowadzono strefę ograniczonego zagospodarowania w odległości 250 m (a nie 400 m) od granic terenu 10, zgodnie z wytycznymi z „Uzupełnienia do Raportu o oddziaływaniu na środowisko projektowanej rozbudowy składowiska odpadów innych ni niebezpieczne i obojętne wraz z infrastrukturą techniczną”, Poznań 2008, ad. 2) zmniejszenie pasa zalesień jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

12. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej podczas dyskusji publicznej dnia 10.10.2012 r. przez Pana Andrzeja Mularczyka w części dotyczącej pozostawienia dz. nr 66 Rabowice jako teren zielony.

Uzasadnienie: pozostawienie działki nr 66 jako teren zielony jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

13. Nie uwzględnia się w całości uwagi wniesionej podczas dyskusji publicznej dnia 10.10.2012 r. przez Panią Beatę Karwat-Kozłowicz dotyczącej uwzględnienia w prognozie oddziaływania na środowisko istniejącego zakładu firmy Dramers.

Uzasadnienie: prognoza oddziaływania na środowisko ocenia wpływ ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze, zakład Dramers jest zakładem istniejącym, nie jest przedmiotem ustaleń planu.

14. Nie uwzględnia się w całości uwagi wniesionej podczas dyskusji publicznej dnia 10.10.2012 r. przez Panią Agnieszkę Hipś w części dotyczącej przeznaczenie terenu ANR jako teren zieleni i rozproszenie terenu 2ZP na mniejsze, więcej terenów ZP, ale mniejszych.

Uzasadnienie: uwaga została częściowo uwzględniona, część działki została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, część pozostała jako zielenie urządzone, co jest ważne dla stworzenia systemu zieleni na tym obszarze.

15. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Panią Maję Tomaszewską w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawa – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

16. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Pana Michała Tomaszewskiego w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawa – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

17. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Pana Jacka Tomaszewskiego w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawa – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

18. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Panią Janinę Gruszkiewicz w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawsza – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

19. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Panią Krystynę Paraniak w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawsza – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

20. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Panią Annę Tomaszewską w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawsza – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

21. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Panią Natalię Rothe w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawa – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

22. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Panią Paulę Antosik w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawa – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

23. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Pana Andrzeja Kwiatkowskiego w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawa – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

24. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.01.2013 r. przez Panią Monikę Skowron w części dotyczącej: 1) zmiany przeznaczenia terenu 4UP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczenie funkcji UP do działki 52/2, 2) zarzutu naruszenia: a) art. 1 ust.1 oraz art.1 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, b) art. 1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, c) art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, d) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, ad. 2) uwaga bezpodstawna – plan nie narusza art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ art. 1 dotyczy planowania przestrzennego w pojęciu ogólnym, natomiast to co powinien zawierać plan miejscowy określone jest w art. 15 ww. ustawy, którego plan nie narusza; plan nie narusza także art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; który również dotyczy ogólnych zasad z zakresu planowania przestrzennego, natomiast plan spełnia wymagania art. 73, który mówi o tym, jakie ograniczenia w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

25. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 08.02.2013 r. przez Państwa Kamilę, Tomasza, Wojciecha Zawada w części dotyczącej: 1) przeznaczenia terenu 36MN - jest niezgodne ze Studium, 2) braku wrysowanych zabudowań na terenie 3UP, 3) drogi 8KDZ (droga zbiorcza) – niezgodność ze Studium, w Studium KDG, 4) projektowanych dróg (w tym 8KDZ) - powinny być zgodne z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 5) Niezgodności przebiegu 8KDZ z decyzją Burmistrza oraz decyzją SKO, 6) powstrzymania uchwalenia mpzp do czasu rozstrzygnięcia przed sądem sprawy obwodnicy, 7) braku zgody na składowisko odpadów.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie terenu 36MN jest zgodne ze Studium - str. 17 II Tom Studium – teren M/U - „Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich”, ad. 2) zabudowania nie są naniesione na podkład mapowy, na rysunek planu nie nanosi się istniejących zabudowań, ad. 3) przeznaczenie terenu pod drogę klasy zbiorczej KDZ wynika z uzgodnienia z zarządcą drogi, poza tym jest zgodne ze Studium - str. 60 II Tom Studium – „Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium”, ad. 4) projektowane drogi są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ad. 5) przebieg drogi oznaczonej symbolem 8KDZ jest zgodny ze Studium, jako że został naniesiony na załącznik nr 2 - Kierunki, a tym samym jest podstawą prawną do określenia takiego przebiegu w planie, ad. 6) Toczące się postępowanie sądowe nie stanowi przeszkody dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też Burmistrz zdecydował o kontynuowaniu procedury sporządzania planu, ad. 7) składowisko odpadów jest istniejące, w planie znajdują się zapisy zakazujące rozbudowy istniejącego składowiska oraz zmiany formy zagospodarowania na sortownię, kompostownię, spalarnię.

26. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 08.02.2013 r. przez Państwa Karolinę Dębska-Zeidler, Elżbietę i Zenona Markiewicz, Renatę i Krystiana Nowaczyk, Grzegorza Palacz, Annę i Marka Ławniczak, Beatę Karwat-Kozłowicz w części dotyczącej: 1) przeznaczenia terenu 36MN - jest niezgodne ze Studium, 2) braku wrysowanych zabudowań na terenie 3UP, 3) Drogi 8KDZ (droga zbiorcza) – niezgodność ze Studium, w Studium KDG, 4) projektowanych dróg(w tym 8KDZ) - powinny być zgodne z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 5) niezgodności przebiegu 8KDZ z decyzją Burmistrza oraz decyzją SKO, 6) powstrzymania uchwalenia mpzp do czasu rozstrzygnięcia przed sądem sprawy obwodnicy, 7) braku zgody na składowisko odpadów.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie terenu 36MN jest zgodne ze Studium - str. 17 II Tom Studium – teren M/U - „Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich”, ad. 2) zabudowania nie są naniesione na podkład mapowy, na rysunek planu nie nanosi się istniejących zabudowań, ad. 3) przeznaczenie terenu pod drogę klasy zbiorczej KDZ wynika z uzgodnienia z zarządcą drogi, poza tym jest zgodne ze Studium - str. 60 II Tom Studium – „Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium”, ad. 4) projektowane drogi są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi

publiczne i ich usytuowanie, ad. 5) przebieg drogi oznaczonej symbolem 8KDZ jest zgodny ze Studium, jako że został naniesiony na załącznik nr 2 - Kierunki, a tym samym jest podstawą prawną do określenia takiego przebiegu w planie, ad. 6) Toczące się postępowanie sądowe nie stanowi przeszkody dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też Burmistrz zdecydował o kontynuowaniu procedury sporządzania planu, ad. 7) składowisko odpadów jest istniejące, w planie znajdują się zapisy zakazujące rozbudowy istniejącego składowiska oraz zmiany formy zagospodarowania na sortownię, kompostownię, spalarnię.

27. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.02.2013 r. przez Pana Bartosza Grycz w części dotyczącej ustalenia minimalnej liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do budynku, a nie lokalu.

Uzasadnienie: ustalenie miejsc parkingowych w odniesieniu do lokalu pozwala na zapewnie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców lub użytkowników poszczególnych lokali znajdujących się w budynku.

28. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11.02.2013 r. przez Chronos Development w części dotyczącej: 1) przeznaczenia terenu 35MN pod zabudowę wielorodzinną – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest niezgodna ze Studium, 2) ustalenia minimalnej liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do budynku, a nie lokalu.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie terenu 35MN jest zgodne ze Studium - str. 17 II Tom Studium – teren M/U - „Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich”, ad. 2) ustalenie miejsc parkingowych w odniesieniu do lokalu pozwala na zapewnie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców lub użytkowników poszczególnych lokali znajdujących się w budynku.

29. Nie uwzględnia się w części uwagi wniesionej dnia 11.02.2013 r. przez Fabrykę Armatur „Swarzędz” Sp. z o.o. dotyczącej dopuszczenia odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji lub biologicznej oczyszczalni ścieków z możliwością odprowadzania oczyszczonych ścieków do gruntu, rowu melioracyjnego i innych cieków wodnych występujących na terenie objętym planem.

Uzasadnienie: zapisy zmieniono wyłącznie dla terenów 4UP i 5UP.

30. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 12.02.2013 r. przez Państwa Katarzynę i Roberta Szaumkessel w części dotyczącej: 1) przeznaczenia terenu 36MN - jest niezgodne ze Studium, 2) braku wrysowanych zabudowań na terenie 3UP, 3) drogi 8KDZ (droga zbiorcza) – niezgodność ze Studium, w Studium KDG, 4) projektowanych dróg(w tym 8KDZ) - powinny być zgodne z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 5) niezgodności przebiegu 8KDZ z decyzją Burmistrza oraz decyzją SKO, 6) powstrzymania uchwalenia mpzp do czasu rozstrzygnięcia przed sądem sprawy obwodnicy, 7) braku zgody na składowisko odpadów.

Uzasadnienie: ad. 1) przeznaczenie terenu 36MN jest zgodne ze Studium - str. 17 II Tom Studium – teren M/U - „Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich”, ad. 2) zabudowania nie są naniesione na podkład mapowy, na rysunek planu nie nanosi się istniejących zabudowań, ad. 3) przeznaczenie terenu pod drogę klasy zbiorczej KDZ wynika z uzgodnienia z zarządcą drogi, poza tym jest zgodne ze Studium - str. 60 II Tom Studium – „Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium”, ad. 4) projektowane drogi są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ad. 5) przebieg drogi oznaczonej symbolem 8KDZ jest zgodny ze Studium, jako że został naniesiony na załącznik nr 2 - Kierunki, a tym samym jest podstawą prawną do określenia takiego przebiegu w planie, ad. 6) Toczące się postępowanie sądowe nie stanowi przeszkody dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też Burmistrz zdecydował o kontynuowaniu procedury sporządzania planu, ad. 7) składowisko odpadów jest istniejące, w planie znajdują się zapisy zakazujące rozbudowy istniejącego składowiska oraz zmiany formy zagospodarowania na sortownię, kompostownię, spalarnię.

31. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 13.02.2013 r. przez PROFIT Sp. z o.o. i CLIP LOGISTICS Sp. z o.o. w części dotyczącej: 1) braku zgody na przeznaczenie części działki nr 27/29 pod teren zieleni urządzonej, 2) braku zapewnienia bezpośredniego połączenia komunikacyjnego działki nr 25/4 z drogą 8KDZ, 3) braku zgody na zróżnicowanie powierzchni dopuszczalnej zabudowy działek.

Uzasadnienie: ad. 1) część działki została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, część pozostała jako zieleń urządzone, co jest ważne dla stworzenia systemu zieleni na tym obszarze, ad. 2) działka nr 25/4 nie może mieć bezpośredniego połączenia z drogą 8KDZ ponieważ do niej nie przylega, działka ma dostęp do drogi 8KDZ poprzez drogę lokalną, ad. 3) przyjęte w projekcie planu 30% powierzchni zabudowy jest wystarczające i odpowiednie do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tych terenach, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami ma inny charakter i dopuszczono tam inne wskaźniki.



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLI/367/2013  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 25 kwietnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Rabowice (pow. ca. 380,8 ha), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz stosownie do ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, w tym budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacji realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w pkt 1, będzie mogło odbywać się przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w §1 ust. 1, powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.