

**UCHWAŁA Nr XLIX/ 544/ 2002**  
**Rady Miejskiej w Swarzędzu**  
**z dnia 29.05.2002 roku**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w miejscowości Łowęcin w rejonie ul. Łowieckiej – działka oznaczona numerem geodezyjnym 94/1 – pow. zmiany 1,1177 ha / zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny aktywizacji gospodarczej z usługami z możliwością zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy towarzyszącej/.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t.j.Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r., z późniejszymi zmianami), oraz w związku z Uchwałą Nr XI/458/2001 Rady Miejskiej z dnia 28 listopada 2001 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w miejscowości Łowęcin w rejonie ul. Łowieckiej dla działki oznaczonej numerem geodezyjnym 94/1 – pow. zmiany 1, 1177 ha Rada Miejska uchwała co następuje :

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującą działkę położoną w Łowęcinie w rejonie ulicy Łowieckiej i oznaczoną numerem geodezyjnym 94/1 / zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny aktywizacji gospodarczej z usługami z możliwością zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy towarzyszącej/ .
2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze miejscowości Łowęcin, w rejonie ulicy Łowieckiej, którego granice określa rysunek planu, będący jej integralną częścią, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmująca działkę położoną w Łowęcinie w rejonie ul. Łowieckiej i oznaczone nr geodezyjnym 94/1” opracowany w skali 1: 2000.

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem,
  - umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
  - wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu
  - ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ekologii.

2. Przedmiotem ustaleń planu są :

- a) tereny aktywizacji gospodarczej z usługami z możliwością zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – AG/U,
- b) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu :  
kD – ulice dojazdowe.

## ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

### § 3

Dla terenu działalności gospodarczej (AG/U) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż: produkcja przemysłowa i rzemieślnicza, działalność usługowa, handel hurtowy (w tym masowy detaliczny), bazy, składy i magazyny, parkingi w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, biura, usługi komercyjne,
- 2) dopuszcza się lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych,
- 3) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 4) wysokość wolnostojących budynków usługowych i garażowych I kondygnacja, nie więcej niż 6 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 5) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych – 22° do 45°,
- 6) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 7) funkcje usługową można lokalizować na parterze budynku mieszkalnego (preferowane), w linii budynku mieszkalnego lub w głębi działki, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy z budynkiem garażowym (jeśli występuje) oraz tego typu budynkami na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
- 8) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 20 m<sup>2</sup> dla jednego stanowiska i 40 m<sup>2</sup> dla dwóch, lub budynku garażowo-usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup> pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnej powierzchni zabudowy,
- 9) dla budynków służących działalności gospodarczej sugerowane rozwiązanie dachów jako płaskie i jednoczesny zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 12 m,
- 10) nieprzekraczalny procent zabudowy działek 60%,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni przy zagospodarowaniu nowo wyznaczonych działek – 20% ich powierzchni,
- 12) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.

### § 4

1. Ustala się tereny komunikacji oznaczone – (kD):

- 1) projektowane i istniejące ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku – kD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 5 m lub chodnikiem jednostronnym lub w układzie jednoprzestrzennym z innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych,
- 2) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
- 3) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.

### § 5

Dla terenów zabudowy ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) na rysunku przedstawiony jest podział na działki budowlane,

- 2) dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem spełnienia ustaleń pkt. 3, 4
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość nie mniejszą niż 20 m,
- 4) ustala się następujące minimalne wielkości działek na 1500 m<sup>2</sup>
- 5) dopuszcza się scalanie nowowyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

#### § 6

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:
  - 1) wodociąg
  - 2) kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków docelowo do Poznańskiego Systemu Kanalizacji
  - 3) sieć energetyczna – istniejąca naziemna i skablowana, podziemna
  - 4) sieć telefoniczna – skablowana podziemna
  - 5) sieć gazowa
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności, zbiorników bezodpływowych.
3. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji.
4. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
5. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
6. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do istniejących cieków i wszelkiego rodzaju zbiorników.
7. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

#### § 7

Na terenach objętych zmianą planów zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 2) obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
- 3) ferm hodowlanych,
- 4) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

#### § 8

Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

1. O ile przepisy szczególne nie stwierdzą inaczej ustala się podstawowy dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym  $L_{AT}^{(D/N)} = 60/50$  dB, dla terenów oznaczonych symbolami (AG/U).
2. Poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, określony dla terenu planu wymaga działań, które muszą być realizowane na obszarze wykraczającym poza obszar zmiany planu, oraz działania w obrębie linii rozgraniczających tereny objęte zmianą planu obejmujące:
  - 1) realizacje ogrodzeń od strony źródeł hałasu jako pełnych do wysokości max. 2,4 m,
  - 2) realizacje pełnych zadrzewień z podbudową z żywopłotów wzdłuż granic działek,

- 3) usytuowanie wzajemne budynków mieszkalnych i służących działalności gospodarczej i usługowej tak aby te drugie przesłaniały akustycznie budynek mieszkalny lub mieszkalną jego część,
  - 4) należy stosować zasady akustyki urbanistycznej i akustycznej na etapie sporządzania projektu budowlanego, w szczególności kształtowania bryły budynku, lokalizacji otworów w ścianach itp.
3. W celu zapewnienia wymaganego normami dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego w pomieszczeniach należy stosować przegrody budowlane oraz stolarkę drzwiową i okienną o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

#### § 9

Dla każdego rodzaju zabudowy ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych w rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic.

### ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

#### § 10

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie naliczana.

#### § 11

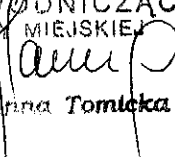
Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz wymieniony w § 1 niniejszej uchwały w części sprzecznej z ustaleniami uchwały.

#### § 12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Swarzędz.

#### § 13

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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ  
  
mgr Anna Tomicka

## UZASADNIENIE

do uchwały XLIX/ 544/2002  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 29.05.2002 roku

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz – działka nr ewid. 94/1 w Łowęcinie o którym mowa w uchwale opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr. 142 poz. 1591 z późn. zm.)
- ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U. z 1995 r. nr. 29 poz. 150)
- zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokument stosowanych w pracach planistycznych (M.P. nr. 3/95 poz. 40)

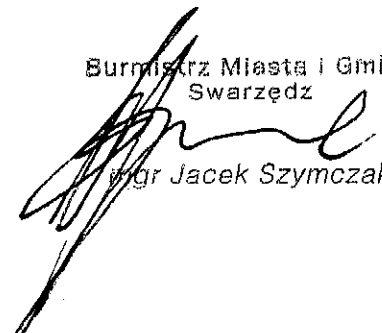
Prace nad częściową zmianą planu zagospodarowania przestrzennego gminy rozpoczęto po podjęciu uchwały nr. XL/ 458 / 2001 z 28 listopada 2001 r. dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działkę nr. 94/1 w Łowęcinie.

W dniu 23. 01.2002 r projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do zaopiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 11. 02 .2002 r. do 11. 03. .2002 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do uzgodnienia według wymogów art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach 20.03..2002 r. do 19.04. 2002 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. W okresie przewidzianym w ustawie protesty i zarzuty do projektu planu nie wpłynęły.

Burmistrz Miasta i Gminy  
Swarzędz









Jacek Szymczak

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SWARZĘDZ OBEJMUJĄCA DZIAŁKĘ  
POŁOŻONĄ W ŁÓWĘCINIE W REJONIE UL.  
ŁOWIECKIEJ I OZNACZONE NR GEOD. 94/1.**

SKALA 1:1000

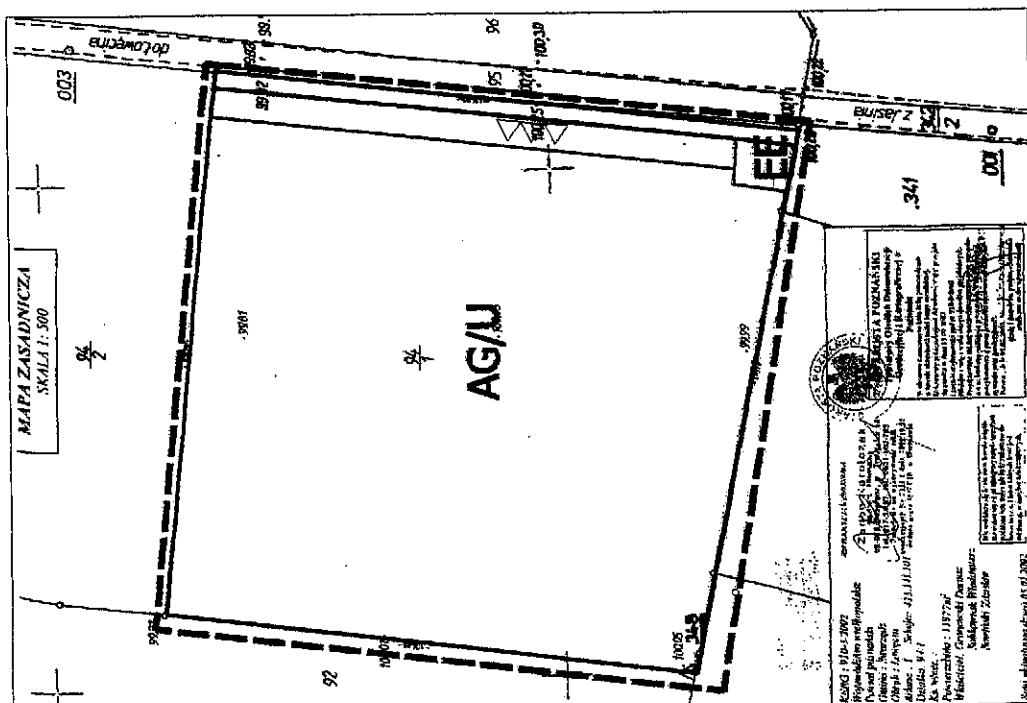
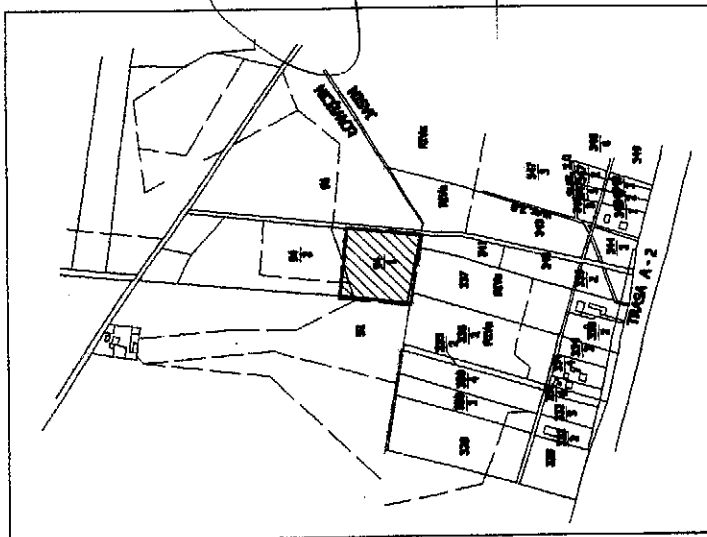
**OZNACZENIA**

-  GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARZEJ Z USŁUGAMI
-  TERENY KOMUNIKACJI
-  TEREN URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH

ZESPÓŁ AUTORSKI  
mgr inż. arch. Piotr Kozłowski  
(upr. urbanistyczne nr 1485/96)  
mgr inż. arch. Beata Bączak

URZĘD NICZĄCA  
RADY WIEJSKIEJ

*mgr Anna Tomicka*



Inspektor ds. budownictwa  
*Dariusz Gronowski*