

## **UCHWAŁA Nr XXXV/412/2001**

**Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 19 czerwca 2001 roku**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w wsi Rabowice przy ul. Bliskiej obejmującej działki oznaczone numerami geodezyjnymi 31/16 i 31/17 – teren objęty zmianą ca 0,20 ha /zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ .**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz.74, z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XXV/275/2000 z dnia 29.09.2000 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Rabowicach przy ul. Bliskiej i oznaczone numerami geodezyjnymi 31/16 i 31/17 – teren objęty zmianą 0,20 ha Rada Miejska w Swarzędzu uchwała co następuje:

### **Rozdział I**

#### **Przepisy ogólne**

##### **§ 1**

1. uchwała się zmianę planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz we wsi Rabowice przy ul. Bliskiej obejmujący działki oznaczone numerami geodezyjnymi 31/16 i 31/17, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu o którym mowa w ust.1 określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

## § 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych zmianą planu,
- umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
- wyznaczenie zasad podziału terenów,
- wyznaczenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej w tym wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

## § 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **MJ**,
2. tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
3. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną;
4. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej;
5. zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

## § 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - a) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - b) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - c) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
  - d) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
  - e) inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione jako: szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych

i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. Nr 93 poz. 589 z 1998r.).

## § 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica opracowania i uchwalenia planu,
  - b) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - e) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.
3. Podziały terenów na działki budowlane pozostawia się do ustalenia w „Projektach podziałów terenów na działki budowlane” pod warunkiem minimalnej szerokości działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej - 20m.
4. Symbole liniowe określające przebieg projektowanego uzbrojenia są określone jako orientacyjne, do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## Rozdział II

### Przepisy szczegółowe

## § 6

Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MJ, ustala się:

- 1) Budynki mieszkalne wolnostojące z dopuszczeniem budowy pomieszczeń gospodarczych, w tym garaży.
- 2) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
  - a) minimalna powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z dobudowanym pomieszczeniem gospodarczym nie może przekraczać 35% powierzchni działki,
  - c) plan wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 7,5 m od frontowej granicy działek,
  - d) zabudowa parterowa z dachem stromym; możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
  - e) architektura budynków winna nawiązywać do budownictwa regionalnego,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku - maksimum 0,8 m nad poziomem terenu,
  - g) kalenica do wysokości 8,0 m nad poziomem terenu; kalenice równoległe do drogi lokalnej,
  - h) dachy o spadkach połaci dachowych od 18° – 45°,
  - i) dopuszcza się lokalizację na jednej działce budynku garażowego dla dwóch samochodów,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych przy wspólnej granicy, przy zachowaniu ustaleń planu, w tym linii zabudowy,
- 3) Działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
  - a) zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów i urządzeń poza budynkiem mieszkalnym, pomieszczeniem gospodarczym, w tym garaże i niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia i wyposażenia działki a także elementami tzw. małej architektury,
  - b) budynki winny być sytuowane na działce w odległości od linii rozgraniczających ulicy nie mniejszej niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy (7,5 m) i nie większej niż 5 m w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - d) ogrodzenie działki od strony drogi - wyłącznie ażurowe i wysokości nie większej niż 1,5 m od poziomu terenu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
  - a) zakaz lokowania jakiejkolwiek działalności usługowo - gospodarczej, która stwarzałaaby uciążliwość dla środowiska,
  - b) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,
  - c) zakaz urządzenia zieleni ozdobnej w tym nasadzeń drzew i krzewów na części działki przyległej do ulicy,

5) Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- a) ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się możliwość zmianę układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter postulowany pod warunkiem, że:
  - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m,
  - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

6) Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych.

7) W ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.

8) Zasady określenia kolorystyki budynków mieszkalnych:

- a) kolorystyka budynków mieszkalnych powinna wpisywać się w kontekst przyrodniczo-krajobrazowy i być dostosowana do sąsiednich zabudowań;
- b) kolory tynków i pokryć dachowych powinny podkreślać plastyczność i strukturę przestrzenną budynku;
- d) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych i neonowych oraz skrajnie różnorodnych;

§ 7

Dla terenów komunikacji ustala się:

- 1) Obsługa komunikacyjna działek z istniejącej drogi dojazdowej - ul. Bliskiej oznaczonej symbolem KD.

§ 8

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

Pełne podłączenie obszaru objętego planem do sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) Wodociąg - zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu wiejskiego, poprzez realizację wodociągu w ul. Bliskiej.
- 2) Kanalizacja sanitarna - docelowo podłączenie do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W rozwiązaniu czasowym dla kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie

zbiorników bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności na nieczystości płynne, wyłącznie do czasu uruchomienia wiejskiej oczyszczalni ścieków.

- 3) Kanalizacja deszczowa – docelowo odprowadzenie ścieków deszczowych nastąpi poprzez wybudowanie kanalizacji deszczowej doprowadzonej do osadnika wód deszczowych.
- 3) Energetyka - ustala się obsługę terenu w energię elektryczną siecią kablową z istniejącej linii SN 15kV.
- 4) Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych, płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego wraz z promowaniem nowych niekonwencjonalnych źródeł energii.

#### § 9

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi w tym ochrony akustycznej:

- 1) Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem wiejskim, w szczególności w wodociąg i kanalizację sanitarną.
- 2) Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. - Dz.U. Nr 93, poz. 58 szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub innych, odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) Wskazana budowa nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych.
- 4) Ustala się zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

#### § 10

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej:

- 1) Na wszystkich terenach, niezależnie od planowanego przeznaczenia ustala się:
  - a) obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skala, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury, istniejącego i planowanego otoczenia;

- b) sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać i uniemożliwiać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
- 2) Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.
- 3) Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej, a istniejąca o tym charakterze winna być likwidowana lub modernizowana.

### Rozdział III Przepisy końcowe

#### § 11

Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3, służącą naliczaniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu. Dla pozostałych terenów uchwalenie planu nie wywołuje zmian wartości nieruchomości.

#### § 12

Na obszarze określonym w 1 traci moc Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz przyjęty Uchwałą Nr XLIV/234/94 Rady Miejskiej Swarzędz z dnia 21.02.1994 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego nr 4 poz.42 z 1994 r.

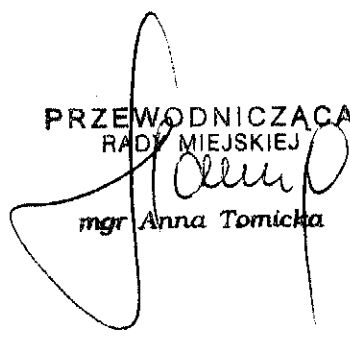
#### § 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Swarzędzu.

#### § 14

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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

  
mgr Anna Tomicka

## UZASADNIENIE

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz dla działek o nr ewid. 31/16 i 31/17 w Rabowicach o którym mowa w uchwale opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. nr. 13 poz. 74 z późn. zm.)
- ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139, nr.41 poz. 412)
- 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)

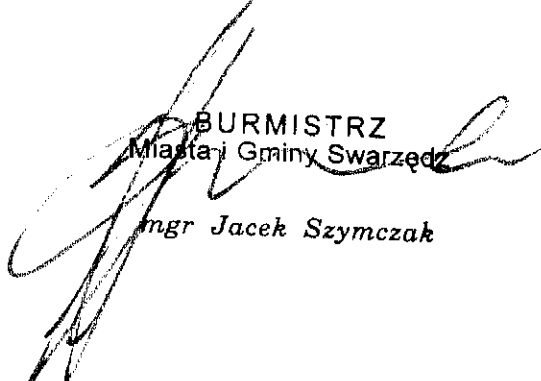
Prace nad częściową zmianą planu zagospodarowania przestrzennego gminy rozpoczęto po podjęciu uchwały nr. XXV/275/2000 z 29.09. 2000 r. dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki nr. 31/16 i 31/17 w Rabowicach.

W dniu 15.01.2001 roku projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza został przedstawiony do zaopiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 19.02. 2001 r. do 19.03..2001 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza został przedstawiony do uzgodnienia według wymogów art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach 06.04.2001 r do 14.05.2001r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza 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.

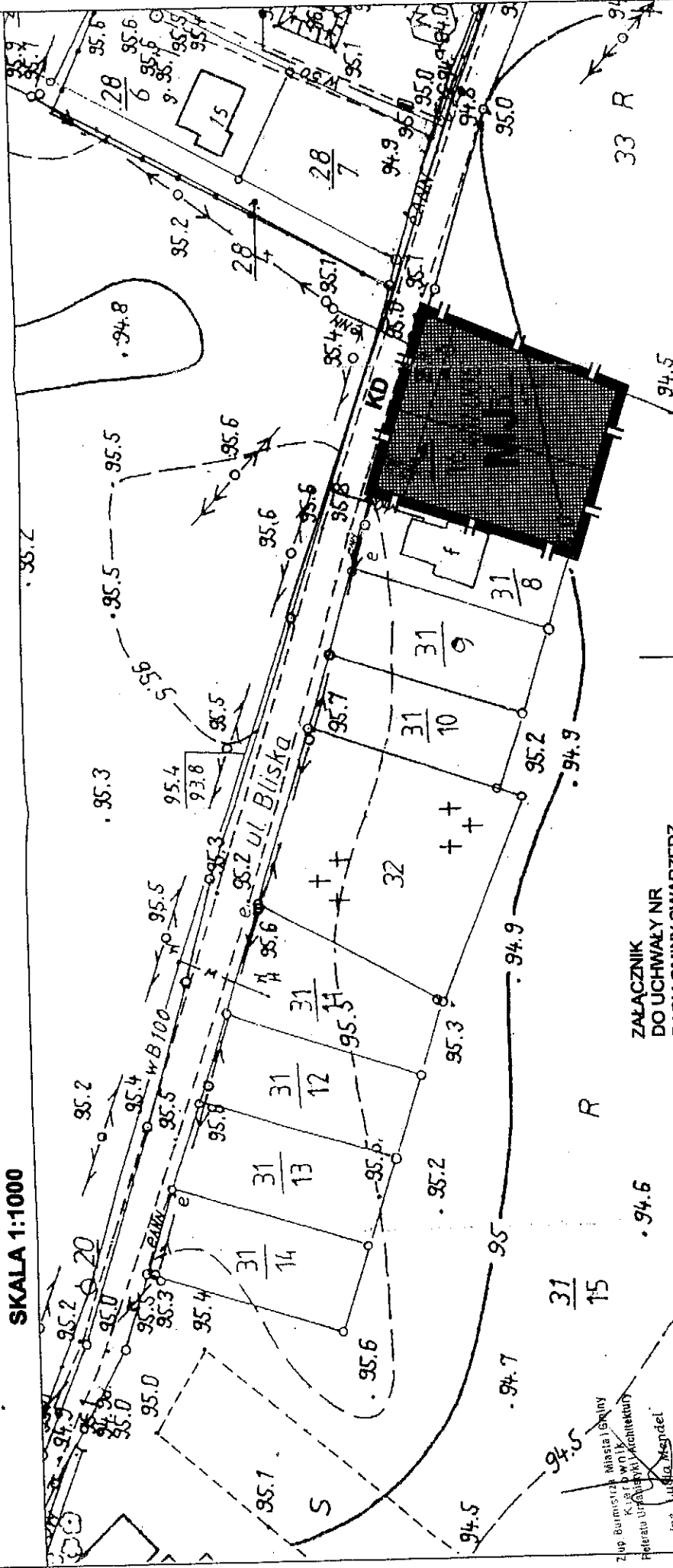
BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Swarzędz

  
mgr Jacek Szymczak



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI RABOWICE DLA DZIAŁEK O NR EWID. 31/16, 31/17.

SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY SWARZĘDZ  
Z DNIA

PLAN OPRACOWANO NA PODSTAWIE  
UCHWAŁY NR XXV/275/2000  
RADY GMINY SWARZĘDZ  
Z DNIA 27.09.2000 R.

## LEGENDA

- GRANICA ZATWIERDZENIA PLANU
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- DROGA DOJAZDOWA

KERG : 913-2/2000

województwo: wielkopolskie  
Powiat: poznański  
Gmina : Swarzędz  
Obręb : Rabowice  
Arkusz : I Sekcja: 423.141.14 i 19  
Działka : 31/15  
Powierzchnia : 10,0200 ha  
K.s.wiecz : 45943  
Właściciel: Osochowski Waldemar

Stan aktualny na dzień : 2000-11-30

PRACOWNIA PROJEKTOWA JUDYTA I MICHAŁ HESS	PODPIS
AUTORZY OPRACOWANIA MGR ELEONORA RYBCZYŃSKA UPR. URB. 1484/98	
MGR INŻ. ARCH. JUDYTA HESS	
INŻ. JANINA BELLMANN	
INŻ. STERIAN DUTYCHAK	

REPRODUKUCJA WZBRONIONA

WYKONAWCA  
inż Bolesław Leśniczak  
GEODETA UPRAWNIENI  
61-227 Poznań, os. Jagiellońskie 12/42  
tel. 81 655-219, Nr upr. zawodowych 726  
NIP 782-105-72-25 REGON 530464890

XXV/275/2000



STAROSTA POZ.  
Powiatowy Ośrodek D.  
Geodezyjnej i Kart.  
w Poznaniu  
Wpisana do ewidencji w urzęd.  
Nr 52/11-4-1/85

Podstawa prawna: art. 12, 14 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz.U. nr 30 poz. 163 z późn. zmianami Dz. U. z 1988 r. Nr 121 poz. 1633) za zgodności z...

Nie wykonano się limitów w terenie (niezgodnie z wykazaniem) na omówiony etap urzęd. i plan. Dokumenty, które nie były zgłosz. (art. 46) wykonano w całości. (z wyjątkiem brak test)

Wszelkie prawa do obiektu budowlanego podlegają wyłączeniu przez jednostki - wykonawstwa (zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 12.12.1989 -

PRZEWIDNICZĄCA  
RABOWICE  
INŻ. [Signature]