

**UCHWAŁA NR XLII/478/2002  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 16 stycznia 2002 roku**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz na obszarze części działek o nr ewid. 107/2, 107/3, 107/5, 107/6, 107/7 w Garbach z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej – zmiana miejscowego planu ogólnego gminy Swarzędz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. DzU. Z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) oraz artykuł 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLVII/350/98 z dnia 29 kwietnia 1998 r. Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działki położonej w Garbach przy ul. Łozinowej o numerze geodezyjnym 107 o powierzchni 0,3000 ha (-zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej nieuciążliwej) oraz uchwałą nr IX/73/99 z dnia 27 kwietnia 1999 r. Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działki położonej w Garbach i oznaczonej numerem geodezyjnym 107/2, 107/3, 107/5, 107/6, 107/7; (-zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia zmiany 0,1800 ha), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:

§ 1

- 1) Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/234/94 Rady Miejskiej w

Swarzędzu z dnia 21.02.1994 r. obejmującą działki położone w Garbach przy ul. Łozinowej o numerach geodezyjnych 107/2, 107/3, 107/5, 107/6, 107/7 o łącznej powierzchni 0,4800 ha (zmiana przeznaczenia z upraw polowych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową z dopuszczeniem działalności gospodarczej nieuciążliwej).

- 2) Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu zagospodarowania przestrzennego, w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

## I. PRZEPISY OGÓLNE

### § 2

- 1) Uchwala się zmianę przeznaczenia działek o nr ewid. 107/2, 107/3, 107/5, 107/6, 107/7 we wsi Garby, o łącznej powierzchni ok. 0,5 ha z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową z nieuciążliwą działalnością gospodarczą.
- 2) Przedmiotowy teren wymieniony w ust. 1 stanowi grunty wsi Garby objęte ustaleniami planu gminy Swarzędz.

### § 3

- 1) Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest wyznaczenie nowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą z układem komunikacji obsługującej przedmiotowy teren.
- 2) Przedmiotem ustaleń planu jest również określenie warunków zabudowy dla obiektów stanowiących realizację funkcji tego terenu.
- 3) Przedmiotem ustaleń określonych w pkt.1 jest również określenie zasad obsługi komunikacyjnej i uzbrojenie terenu dla zapewnienia odpowiednich warunków jego użytkowania, przy uwzględnieniu ochrony istniejącego stanu środowiska przyrodniczego.

#### § 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na załączniku graficznym nr 1 symbolem MN, MN/U,
- 2) teren drogi lokalnej KL,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

#### § 5

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stają się obowiązującymi ustaleniami uchwały:

- 1) granica zatwierdzenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) teren komunikacji publicznej.

#### § 6

Wszelkie podziały wtórne działek dokonane po rozpoczęciu sporządzenia planu, jak i po jego uchwaleniu lub też zmiany ich numerów, pozostają bez wpływu na ustalenia zawarte w uchwale.

#### § 7

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie gminy – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę rady Miejskiej w Swarzędzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, na indywidualnych działkach;

- 4) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, przedstawiający sposób podziału i zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) minimalnych odległościach zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię sytuowania budynku określoną na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 8

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenach zabudowy mieszkaniowej z nieuciążliwą działalnością MN/U ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie MN obowiązuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; na terenie MN/U obowiązuje zabudowa mieszkaniowa z nieuciążliwymi usługami;
  - 2) na obszarze działki jednorodzinnej wyznaczonej planem dopuszcza się realizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 3) obowiązuje wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji ( w tym poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia, uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 1,5 m ponad istniejący poziom terenu;
  - 4) wysokość projektowanego budynku mieszkalnego w linii kalenicy nie powinna przekraczać wysokości 11,50 m, licząc od projektowanego poziomu terenu;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla projektowanych działek wynosi nie więcej niż 20 – 45 % ich ogólnej powierzchni, uwzględniając wszystkie obiekty budowlane nie więcej jednak niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 6) obowiązuje konieczność zabudowy z dachami dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
  - 7) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;

- 8) dopuszcza się możliwość realizacji garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru i w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich;
- 9) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych wynosi maksymalnie 40 m<sup>2</sup> dla obiektu jednostanowiskowego, o wysokości pomieszczenia 2,50 m;
- 10) zakazuje się wykorzystywania garaży dla innych celów, kolidujących z podstawą funkcją terenu;
- 11) na działkach, na których będzie prowadzona nieuciążliwa działalność usługowa należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych;
- 12) na całym obszarze planu ustala się wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 13) należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi; w tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków;
- 14) uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości z działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 15) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - 10 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi lokalnej KL.

## § 9

### 1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa i kanalizacyjna:
  - a) zaopatrzenie w wodę:

- zaopatrzenie w wodę należy zapewnić poprzez przyłączenie do istniejącego wodociągu w ul. Łozinowej.
- rozprowadzenie sieci wodociągowej należy zaprojektować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

b) odprowadzenie ścieków:

- tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działce,
- docelowo przewiduje się odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej zgodnie z gminnym programem odprowadzenia ścieków;

2) Zasilanie w energię elektryczną:

- a) należy zapewnić z istniejącej stacji transformatorowej lub innej na podstawie warunków uzyskanych z właściwego terytorialnie rejonu energetycznego;
- b) realizować sieć kablową niskiego napięcia – 0,4 kV ułożoną w chodniku drogi lokalnej;
- c) złącza z pomiarem rozliczeniowym należy sytuować w granicach działek z dostępem od ulicy przyjmując zasadę dla działek jednorodzinnych, że jedno złącze może zasilac dwie działki;
  - od złącza do obiektów na działce należy wykonać wewnętrzną linię zasilającą.

3) Zasilanie w gaz:

- a) planuje się zasilanie w gaz poprzez rozbudowę istniejącej sieci gminnej położonej w ul. Łozinowej na zasadach wynikających z:
  - programów gazyfikacji, obowiązujących dla terenu gminy,
  - warunków technicznych realizacji uzbrojenia i wykonania przyłączy uzyskanych od właściwego zakładu gazownictwa;

4) Gospodarka cieplna:

- a) do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw gazowych, ciekłych i stałych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych.

- 5) Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:  
a) z istniejącej drogi lokalnej KL.

### III. PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 10

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3. Stawka wynosi .30. %.

#### § 11

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

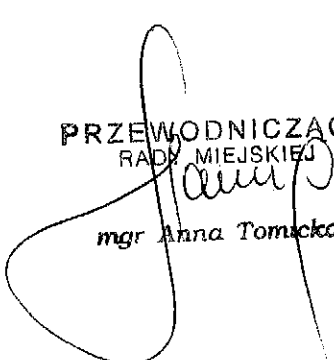
#### § 12

Wykonanie 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 Nr XLII/478/2002

Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 16 stycznia 2002 roku

**Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz na obszarze części działek o nr ewid. 107/2, 107/3, 107/5, 107/6, 107/7 w Garbach z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej – zmiana miejscowego planu ogólnego gminy Swarzędz:**

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.)
- ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 109, poz. 1157 z późn. zm.)
- zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. nr 3/95 poz. 40).

Prace nad częściową zmianą planu rozpoczęto po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w Swarzędzu uchwały nr XLVII/350/98 z dnia 29 kwietnia 1998 r. Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działki położonej w Garbach przy ul. Łozinowej o numerze geodezyjnym 107 o powierzchni 0,3000 ha (-zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej nieuciążliwej) oraz uchwałą nr IX/73/99 z dnia 27 kwietnia 1999 r. Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działki położonej w Garbach i oznaczonej numerem geodezyjnym :(107/2, 107/3, 107/5, 107/6, 107/7); ( zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia zmiany 0,1800 ha).

W dniu 14 maja do 12 czerwca 2001 roku projekt częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Swarzędz został przedstawiony do zaopiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 25 czerwca do 24 lipca 2001 roku projekt częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do uzgodnienia zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.



W dniach od 29 października do 27 listopada 2001 roku projekt częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze.

W dniu 18 października 2001 roku zamieszczono Komunikat w Głosie Wielkopolskim o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wywieszono Obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Swarzędz..

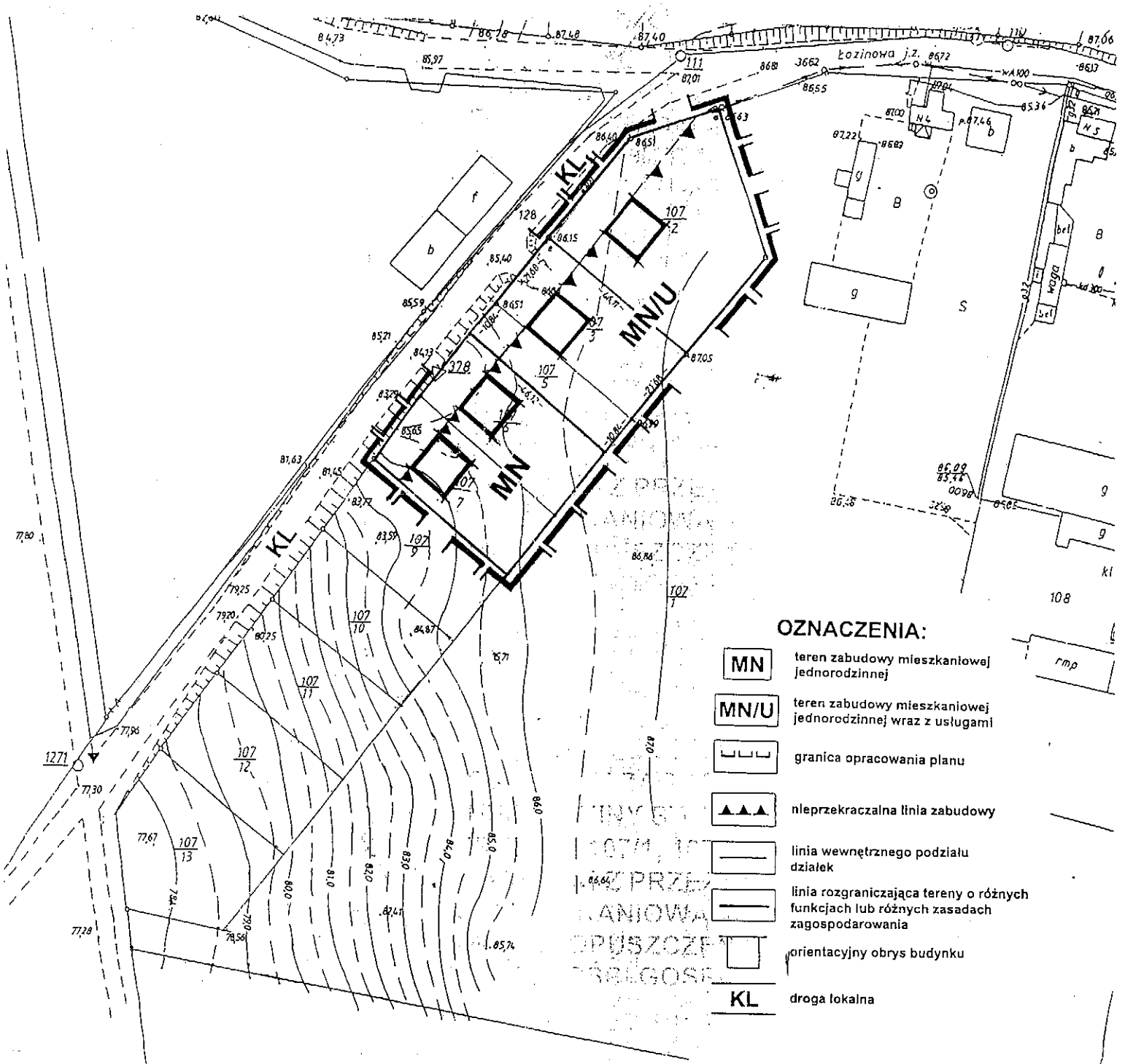
W okresie zbierania protestów i zarzutów, powyższe nie wpłynęły.

W dniu 07 stycznia 2002 r. zamieszczono komunikat o sesji w Głosie Wielkopolskim a w także w tym dniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim wywieszono obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem było uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

W dniu 16 stycznia 2002 r. na sesji Rady Miejskiej przedstawiono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz celem uchwalenia.

Z-CA BURMISTRZA  
Miasta i Gminy Swarzędz

*Adam Trawiński*



**OZNACZENIA:**

- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami
- granica opracowania planu
- ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wewnętrznego podziału działek
- linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- orientacyjny obrys budynku
- KL** droga lokalna

*2002-10-10*

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ NA OBSZARZE  
DZIAŁEK O NR EWID. 107/2, 107/3, 107/5, 107/6,  
107/7 W GARBACH Z PRZEZNACZENIEM POD  
ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA I  
MIESZKANIOWĄ Z DOPUSZCZENIEM NIEUCIAŹLIWEJ  
DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

**"GEOTECH" S.C.**  
USŁUGI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE  
Paweł i Wojciech Plewniak  
os. Czarniaków 14/26, tel. 817-37-72  
82-020 Swarzędz  
Regon 631129171, NIP 777-22-68-829

KERG : 902-1/2001  
Województwo : wielkopolskie  
Powiat : poznański  
Gmina : Swarzędz  
Obręb : Garby

Inspektor ds. Budownictwa  
*[Signature]*  
Ewa Ziembarska-Schulz

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ  
*[Signature]*  
mgr Anna Tomicka