

RADA MIEJSKA  
w Swarzędzu

Dr. Ver. Wój. Młupa.  
2 dn. 28.01.2004r.  
Nr 8 poz. 234

UCHWAŁA Nr XVII/109/2003  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 29 października 2003 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzen-  
nego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działki położonej w  
Gruszczynie przy ul. Katarzyńskiej i oznaczonej nr geod. 348/15 (teren objęty  
zmianą 2,00 ha) – zmiana przeznaczenia z upraw ogrodniczych z prawem  
zabudowy na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z  
koncepcją zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie  
gminnym (Dz. Urz. Nr 142 z 2001 roku poz. 1591 ze zmianami, ostatnia zmiana  
wynikająca z Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), atr. 10 ust. 3, art. 26 i art. 36 ust. 3  
ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139  
z 1999 r., z późniejszymi zmianami, ostatnia zmiana wynikająca z Dz. U. z 2003 r. Nr 80  
poz. 717), oraz w związku z Uchwałą Nr XLIV/490/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z  
dnia 27.02.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu  
ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część  
działki położonej w Gruszczynie przy ul. Katarzyńskiej i oznaczonej nr geod. 348/15  
(teren objęty zmianą 2,00 ha) – zmiana przeznaczenia z upraw ogrodniczych z prawem  
zabudowy na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z koncepcją  
zagospodarowania przestrzennego oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia  
27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz 717 z  
2003 r.), **Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:**

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego  
gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działki położonej w Gruszczynie przy  
ul. Katarzyńskiej i oznaczonej nr geod. 348/15 (teren objęty zmianą 2,00 ha) – zmiana  
przeznaczenia z upraw ogrodniczych z prawem zabudowy na tereny zabudowy  
mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z koncepcją zagospodarowania  
przestrzennego.

§ 2

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze miejscowości Gruszczyn (na części działki o  
numerze geodezyjnym 348/15), którego granice określa załącznik graficzny nr 1 będący  
rysunkiem planu w skali 1:1000 i stanowiący jej integralną część.

### § 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - a) Wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem.
  - b) Umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
  - c) Wyznaczenie układu komunikacyjnego wynikającego z nowego sposobu podziału i zagospodarowania terenu.
  - d) Ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:
  - a) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – Mj.
  - b) Komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem – KD.
  - c) Tereny zaopatrzenia w wodę i związanej z nimi zieleni izolacyjnej – WZZI.
  - d) Oraz warunki wynikające z własności środowiska i jego ochrony.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - a) Granice uchwalenia planu.
  - b) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
  - c) Oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe

### § 4

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mj ustala się:

1. Lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących.
2. Wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 8,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
3. Zezwala się na lokalizację budynku garażowego poza obrysem budynku mieszkalnego o powierzchni maksymalnej 20 m<sup>2</sup> dla jednego stanowiska i 40 m<sup>2</sup> dla dwóch, pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnej powierzchni zabudowy. Wysokość budynków garażowych – I kondygnacja (do 4,5 m).
4. Wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja (do 4,5 m).
5. Dachy strome o nachleniu symetrycznym wielospadowe.
6. Nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych – 25° do 35°.
7. Pokrycie dachów pochylonych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.
8. Poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.7 m nad terenem licząc od najwyższej położonej strony zbocza (dotyczy danego budynku).
9. Zachowanie jednolitego charakteru ogrodzeń frontowych, zakazując jednocześnie stosowania w ogrodzeniach elementów betonowych prefabrykowanych. Wysokość ogrodzeń frontowych do 1,5 m.
10. Zapewnia się prawo do realizacji obiektów małej architektury.
11. Minimalną powierzchnię działek – 1000 m<sup>2</sup>.
12. Nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 30 %.

- 13. Minimalna powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni całkowitej działki.
- 14. W ramach posiadanej nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla mieszkańców.
- 15. Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 16. Dla zabudowy Mj ustala się zachowanie obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych - KD (o szerokości 10 m), a od działek sąsiadujących zachowanie odległości zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego. Umożliwia się wysunięcie na głębokość 2,0 m przed linię zabudowy przedsionków i zadaszeń wejść w jednej kondygnacji – o łącznej powierzchni zabudowy do 10 m<sup>2</sup>.
- 17. Dla kolorystyki budynków: zabrania się stosowania na dominujących powierzchniach elewacji kolorów ciemnych i jaskrawych, zaleca się kolory jasne i pastelowe zharmonizowane z kolorem połaci dachowych. Kolor połaci dachowych ustala się na brazyowy.
- 18. Należy zachować naturalną rzeźbę terenu.

§ 5

Dla terenu komunikacji KD ustala się:

- 1. Projektowaną ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu – KD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m. Szerokość pasa jezdni zgodnie z uzgodnieniami z zarządcą dróg.
- 2. Wydzielenie rezerwy terenu na poszerzenie ulicy Katarzyńskiej w zakresie do 12,5 m od osi jezdni. Docelowa całkowita szerokość 25 m w liniach rozgraniczających.
- 3. Poszerzenie ulicy (działka nr geod. 356/1) do 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1.
- 4. Tereny komunikacji jako tereny publiczne stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.

§ 6

Dla terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną zaopatrzenia w wodę i związaną z nimi zieleni izolacyjnej – WZZ ustala się:

- 1. Dopuszczenie realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2. Utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, nasadzenia nowych.
- 3. W przypadku odstępiania od użytkowania terenu w w/wym sposób dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkalniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług podstawowych w oparciu o ustalone warunki podziału zabudowy i zagospodarowania w trybie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

§ 7

Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia terenu w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiazaną z istniejącym systemem gminnym.

**§ 8**  
Zakazuje się podłączania obiektów do istniejących sieci infrastruktury technicznej bez uzgodnienia z dysponentem sieci.

**§ 9**  
Na terenach objętych zmianą planu zakazuje się odprowadzania ścieków w inny sposób niż poprzez podłączenie do sieci kanalizacyjnej.

**§ 10**  
Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym zmianą planu, zezwala się na odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich pełnej szczelności.

**§ 11**  
Zakazuje się stosowania jako źródła ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.

**§ 12**  
Wprowadza się obowiązek zagospodarowania wód deszczowych w obrębie własnej nieruchomości.

### ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

**§ 13**  
Na podstawie art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami, ostatnia zmiana wynikająca z Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 14**  
Tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego Uchwałą nr XLIV/234/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku (Dz. U. Woj. Poznańskiego nr 4 z dnia 28.03.1994 roku poz. 42) w zakresie określonym w § 1 niniejszej uchwały.

**§ 15**  
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

**§ 16**  
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU  
*Bożena Szydłowska*  
Bożena Szydłowska

**Uzasadnienie do Uchwały Nr XVI/109/2003  
Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 października 2003 r.**

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działki położonej w Gruszczynie przy ul. Katarzyńskiej i oznaczonej nr geod. 348/15 (teren objęty zmianą 2,00 ha) – zmiana przeznaczenia z upraw ogrodniczych z prawem zabudowy na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z koncepcją zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w uchwale opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz 717),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62 z 27 kwietnia 2001 r. poz. 627),
- Ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100 z 27 lipca 2001 poz. 1085 r.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 grudnia 2001 r. w sprawie dokumentów stosowanych w pracach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz.U. Nr 1 z 2002 r.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 z 2002 r.).

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy rozpoczęto po podjęciu uchwały Nr XLIV/490/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.02.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działki położonej w Gruszczynie przy ul. Katarzyńskiej i oznaczonej nr geod. 348/15.

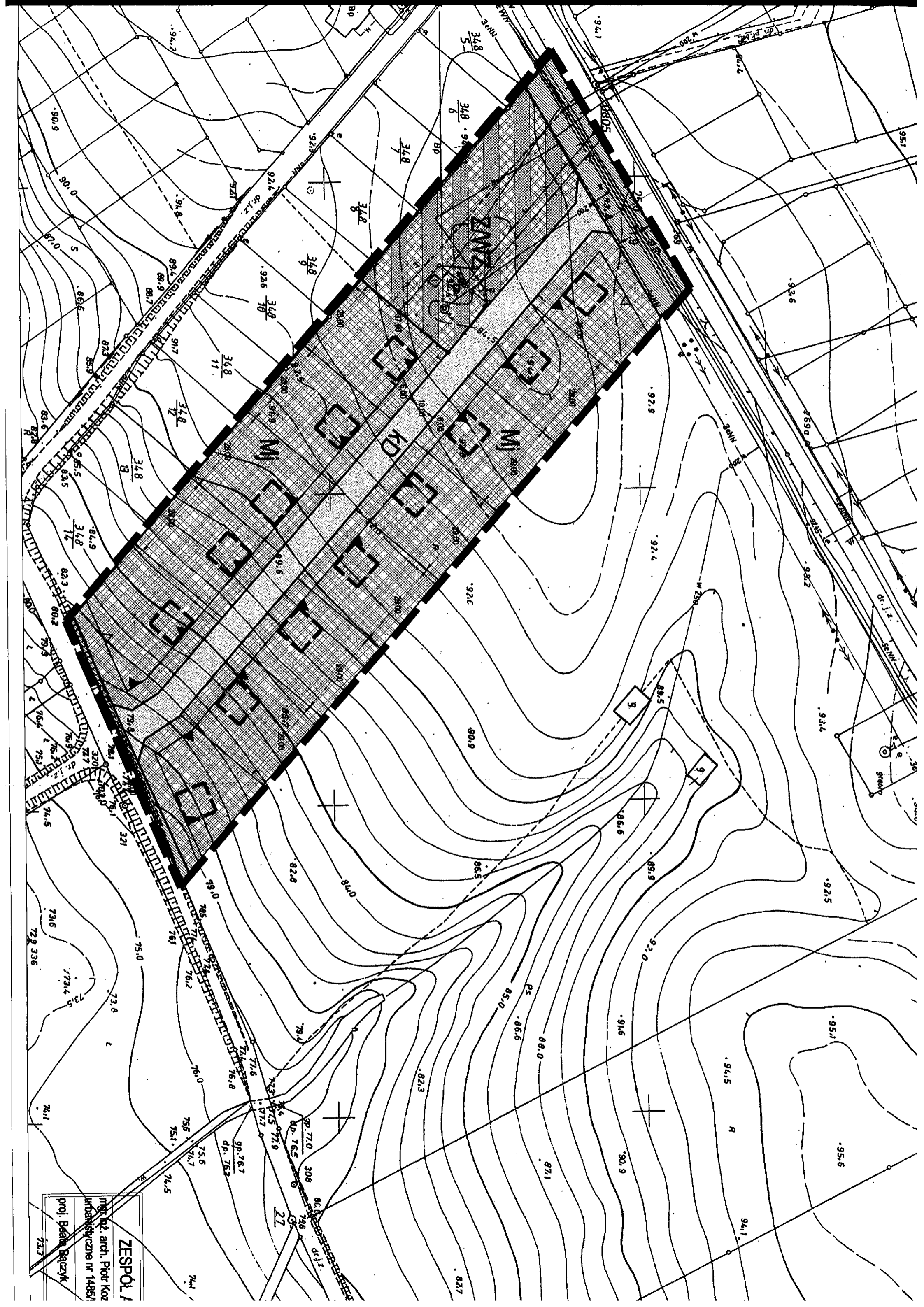
W dniach od 17.06.2002 do 08.07.2002 r. w/wym projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza został przedstawiony do opiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 07.08.2002 do 05.09.2002 r. przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza został przedstawiony do uzgodnienia według wymogów art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W obu etapach plan otrzymał pozytywne opinie od jednostek go opiniujących.

W dniach od 20.09.2002 do 21.10.2002 r. projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. W okresie przewidzianym w ustawie pocięły i zarzuły do projektu planu nie wpłynęły.

W dniu 22.10.2003 r. zamieszczono w Głosie Wielkopolskim komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu zmiany planu uchwała została przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



ZESPÓŁ /  
 mgr inż. arch. Piotr Koz  
 urbanistyczny nr 14851  
 proj. Beata Bęczyk

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ  
OBJMUJĄCA CZĘŚĆ DZIAŁKI POŁOŻONEJ W GRUSZCZYNI  
PRZY UL. KATARZYŃSKIEJ I OZNACZONEJ NUMEREM GEOD.  
348/15.**

**SKALA 1 : 1000**

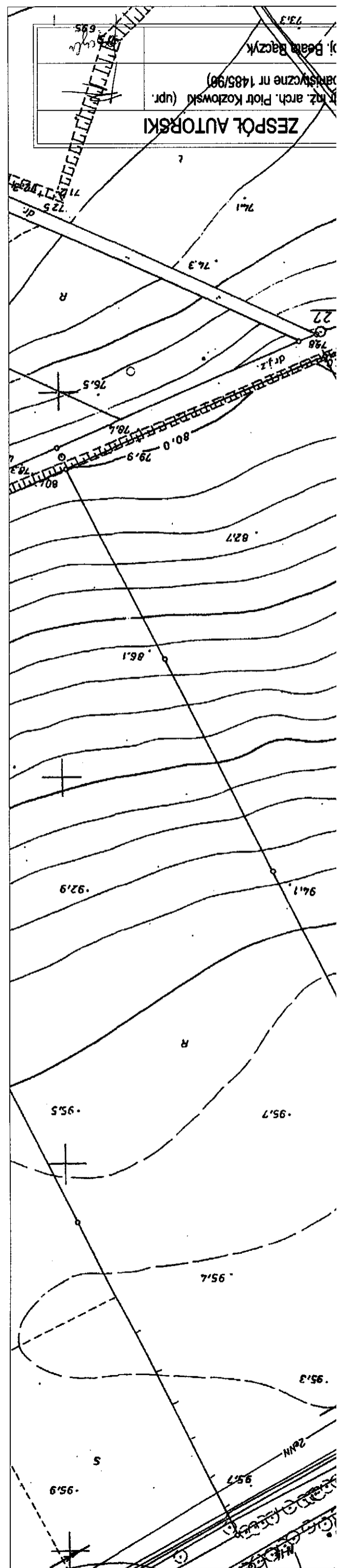
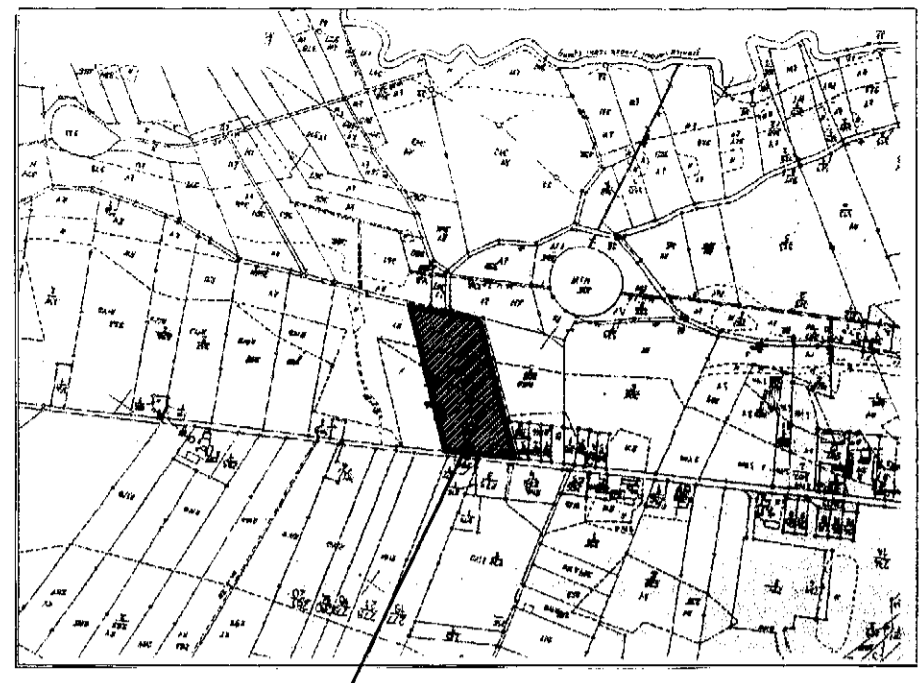
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Swarzędzu z  
dnia 29 września 2003 r.  
opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr  
..... poz. .... z dnia .....

**OZNACZENIA**

- GRANICA OPRACOWANIA I OBOWIĄZYWANIA
- PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH  
FUNKCJACH I RÓŻNYM SPOSOBIE  
ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
- LINE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ
- REZERWA TERENU POD POSZERZENIE DROGI
- TERENY KOMUNIKACJI
- TEREN UJĘCIA WODY I ZIELENI

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU  
*Bożena Szydłowska*

**OBSZAR OPRACOWANIA**



ZESPÓŁ AUTORSKI  
mgr arch. Piotr Kozłowski (opr.)  
projektowe nr 1485/98  
mgr inż. Beata Bączyk