

UCHWAŁA Nr XXVI/205/2004  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 26 maja 2004 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działek położonych w Sarbinowie przy ul. Długiej i oznaczonych nr geod. 82, 81/1, 81/2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej częściowo z usługami rzemieślniczymi.**

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), art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XI/104/99 z dnia 06.07.1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działek położonych w Sarbinowie przy ul. Długiej i oznaczonych numerami geodezyjnymi 80/1, 82, 81/1, 81/2 (teren objęty zmianą 1.5000 ha) – zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z aktywizacją gospodarczą, a także 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**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działek położonych w Sarbinowie przy ul. Długiej i oznaczonych nr geod. 82, 81/1, 81/2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej częściowo z usługami rzemieślniczymi.
2. Granice obszaru planu o którym mowa w/wym § 1 ust. 1 określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem.
2. Ustalenie zasad podziału, zagospodarowania i zabudowy terenu.
3. Umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
4. Ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ekologii.

**§ 3**

- I. Przedmiotem ustaleń planu są:
  1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem MN.
  2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami mieszkaniowymi oznaczone na rysunku symbolem MN/UR.
  3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
  4. Warunki wynikające z właściwości środowiska i jego ochrony.
- II. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  1. Liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania.
  2. Obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zawartym pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą drogi wzg. tereny o różnym użytkowaniu.
  3. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć, że są to budynki służące celom mieszkalnym, jednorodzinne na wydzielonych działkach, wolnostojące zlokalizowane na terenach oznaczonych na planie symbolem MN.
  4. Budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć, że są to budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej o pow. zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i charakterze składzików względnie garaży.
  5. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami mieszkaniowymi – należy przez to rozumieć, że tereny przeznaczone pod budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki o przeznaczeniu na usługi mieszkaniowe nieuciągliwe, nie rzutujące na sąsiadujące tereny, a oznaczone na planie symbolem MN/UR.

**ROZDZIAŁ II****Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego planem.****§ 4**

1. Miejscowy plan zagospodarowania obejmuje fragmenty terenu wsi Sarbinowo.
2. Linie rozgraniczające tereny określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Granice terenów objętych planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Na obszarze objętym planem zakazuje się:
  - a) lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska przyrodniczego,
  - b) projektowane inwestycje nie mogą znacząco oddziaływać na otaczające środowisko
  - c) odprowadzenie ścieków do zbiorników nie gwarantujących ich pełnej szczelności i stwarzających możliwość przenikania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
  - d) urządzenia wysypisk odpadów uciążliwych,
  - e) zasilania obiektów z istniejących sieci napowietrznych i podziemnych w sposób nie uzgodniony z ich dysponentem,
  - f) sytuowania obiektów bez zachowania bezpiecznej odległości od energetycznych, linii napowietrznych i podziemnej sieci uzbrojenia terenu.

## ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

### § 5

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1. Minimalną powierzchnię działki 900 m<sup>2</sup>.
2. Minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m.
3. Maksymalna powierzchnię zabudowy wielkości 30 % powierzchni działki.
4. Obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, 20 m do granicy działki z terenem KP (ul. Długa). Dla projektowanej wydzielonej działki w rejonie trafostacji (teren EE) obowiązująca linia zabudowy winna być cofnięta i znajdować się 26 m od granicy z terenem KP (ul. Długa).
5. Formy zabudowy – zabudowa wolnostojąca, parterowa, dach stromy, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, możliwość użytkowania poddasza na cele mieszkalne, kąt nachylenia dachu 20 – 45°. Ewentualne podpiwniczenie na podstawie badań geotechnicznych potwierdzających możliwość jego prawidłowego wykonania.
6. Posadowienie parterów budynków na wysokości 40 – 70 cm od powierzchni terenu. Maksymalna wysokość budynków od powierzchni terenu do kaleniczy – 8,5 m.
7. Możliwość realizacji budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> z dachem stromym, zlokalizowane w tylnej części działki. Dopuszcza się I kondygnację. Pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, kąt nachylenia dachu 20 – 45°.
8. Nie dopuszcza się prowadzenia działalności gospodarczej produkcyjnej w projektowanych wolnostojących budynkach gospodarczych.
9. Architektura budynków winna nawiązywać do architektury regionalnej Wielkopolski, lokalnych tradycji budowlanych.
10. Należy zachować jednolity azurowy charakter ogrodzeń frontowych o wysokości średniej, dla nachylenia terenu do 1,50 m. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych od strony drogi (ul. Długiej).
11. Zapewnia się prawo do realizacji obiektów małej architektury.
12. Dopuszcza się możliwość scalania działek w celu powiększenia powierzchni.

### § 6

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami rzemieślniczymi oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN/UR** ustala się:

1. Minimalną powierzchnię działki 1500 m<sup>2</sup> i szerokości minimum 40 metrów, zgodnie z rysunkiem planu – załączniki nr 1.
2. Dodatkową funkcję – usługi rzemieślnicze nieuciążliwe dla istniejącej sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Ewentualne uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice posesji.
3. Dopuszcza się zabudowę gospodarczą jedno kondygnacyjną o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup> – oznaczone na rysunku planu symbolem UR.
4. Dla budynków gospodarczych dopuszcza się możliwość stosowania dachów płaskich.

5. Charakter zabudowy iak określono w § 5 pkt 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 niniejszej uchwał.
6. Maksymalna powierzchnię zabudowy wielkości 40 % powierzchni działki.
7. Minimalna powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki.

### § 7

Dla terenu komunikacji publicznej KDz ustala się:

1. Zakaz bezpośredniego podłączenia komunikacyjnego nowoprojektowanych działek do ulicy Długiej – drodze o funkcji powiatowej KP. Dojazd do zespołu mieszkaniowego zapewnia zaprojektowana droga dojazdowa zbiorcza oznaczona KDz, podłączona do ulicy Długiej w jednym punkcie wskazanym na załączniku graficznym.
2. Zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury związanych z obsługą otaczających terenów w pasie drogowym drogi powiatowej KP, związanej z funkcjonowaniem obwodnicy aglomeracji poznańskiej – części powiatowej. Elementy infrastruktury technicznej należy umieścić w pasie drogowym drogi dojazdowej zbiorczej KDz.
3. Tereny drogi KDz jako tereny przeznaczone dla lokalizacji celów publicznych – infrastruktury technicznej.
4. Pas drogi dojazdowej zbiorczej KDz szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

### § 8

Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż przewidziane ustaleniami planu.

Ustala się zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

### § 9

Ustala się następujące warunki wykonania uzbrojenia dla całego obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę – doprowadzenie wody przez podłączenie działek do sieci wodociągów wiejskich biegnących w ul. Długiej.
2. Kanalizacja sanitarna – w pierwszym etapie na okres przejściowy dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych – wyłącznie do ścieków bytowych i okresowy ich wywóz do oczyszczalni ścieków w Swarzędzu. Docelowo przewiduje się realizację sieci kanalizacyjnej i budowę oczyszczalni ścieków łącznie z sąsiadującymi miejscowościami w Paczkowie.
3. Kanalizacja deszczowa – wody deszczowe odprowadzić docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie. Tymczasowo wody deszczowe należy zagospodarować we własnym zakresie (w granicach własnej działki), nie naruszając interesu osób trzecich.
4. Zaopatrzenie w gaz – doprowadzenie gazu do projektowanych budynków z istniejącej sieci gazowej w ulicy Długiej.
5. Sieć energetyczna – przyłączenie do istniejącej sieci. Dostarczenie energii elektrycznej odbywać się będzie, na podstawie warunków technicznych uzyskanych z zakładu energetycznego po podpisaniu umowy przyłączeniowej. Adaptuje się istniejącą stację transformatorowa i wydziela się teren na ten cel. Od istniejących i projektowanych sieci i instalacji elektroenergetycznych należy zachować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Sieć telefoniczna – docelowo podziemna, skablowana.

7. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą szczegółowe projekty branżowe.
8. Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw ekologicznych.
9. Gromadzenie odpadów w pojemnikach zlokalizowanych na terenie własnej posesji. Odprowadzenie odpadów stałych – zgodnie z systemem gospodarki odpadowej gminy.
10. Zakazuje się odprowadzania wszelkich nieczystości i ścieków do istniejących cieków wodnych.
11. Zakazuje się podłączenia obiektów do istniejących sieci infrastruktury technicznej bez uzgodnienia z dysponentem sieci.

**ROZDZIAŁ IV**  
**Przepisy końcowe**

**§ 10**

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 1 poz. 943 z późniejszymi zmianami) dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 11**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

**§ 12**

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 XXV/204/2004  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 26 maja 2004 r

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działek położonych w **Sarbinowie przy ul. Długiej i oznaczonych nr geod. 82, 81/1, 81/2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej częściowo z usługami rzemieślniczymi, został opracowany zgodnie z obowiązującymi 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.),
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 z 1999 r.).

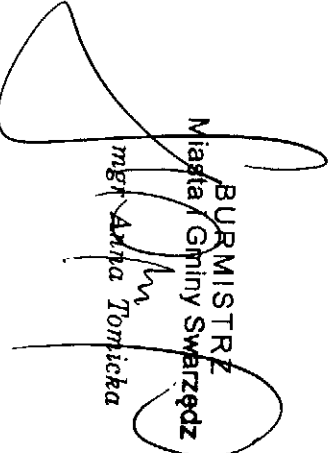
Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Swarzędzu Uchwały Nr XI/104/99 z dnia 06.07.1999 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń.

W dniach od 01.10.2002 do 31.10.2002 r. w/wym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do opiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 13.06.2003 do 03.07.2003 r. przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz 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 oraz zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej.

W dniach od 14.07.2003 r. do 12.08.2003 r. nastąpiło wyłożenie do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. W okresie przewidziany w ustawie protesty i zarzuty do projektu planu nie wpłynęły.

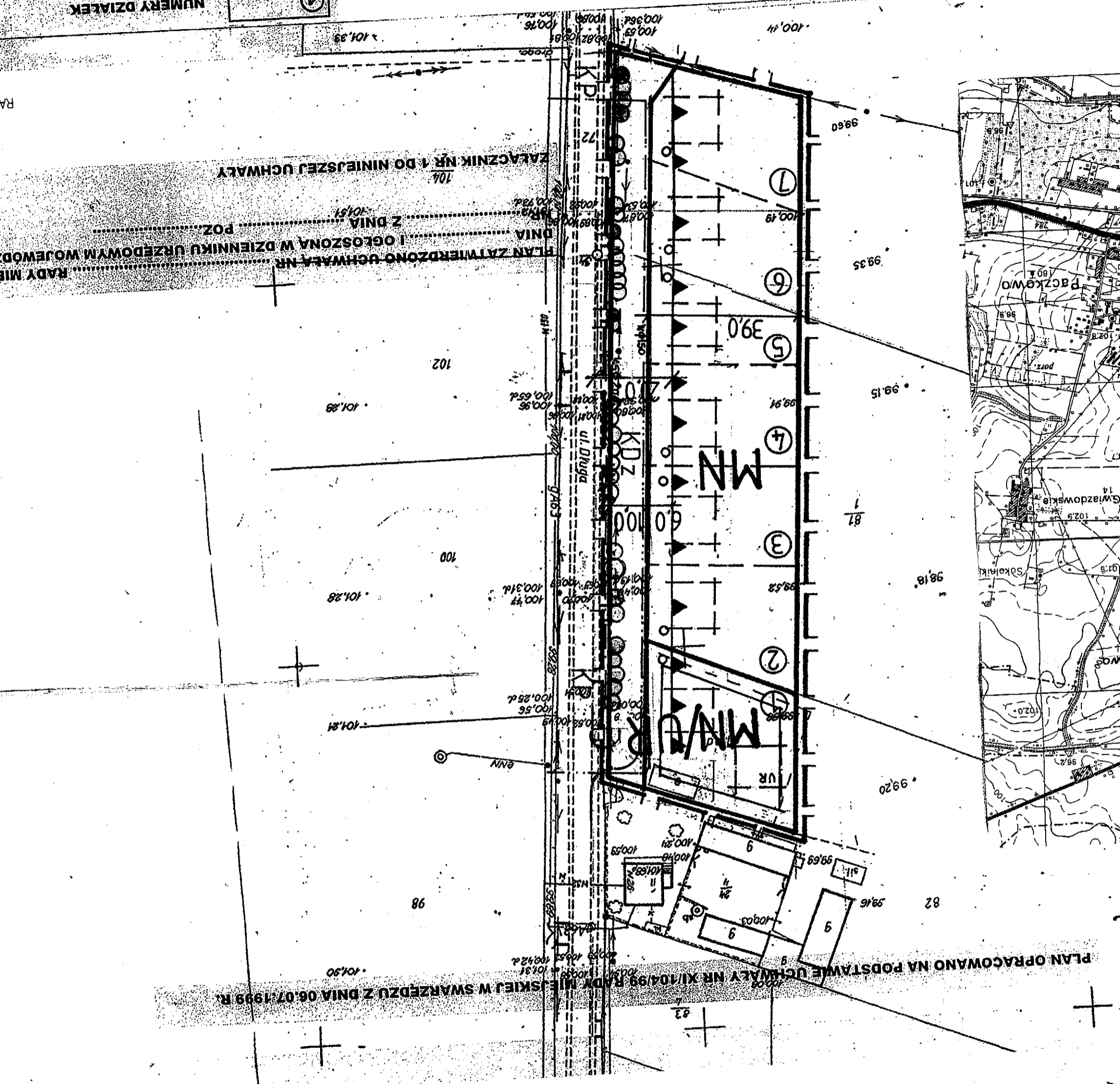
W dniu 18 maja 2004 r. zamieszczono w Głosie Wielkopolskim komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem będzie między innymi uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie uchwała zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem oraz przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ  
Miejskiej Gminy Swarzędz  
  
mgr Anna Tomicka

**SARBINOWO**  
 MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ - W  
 ZAKRESIE OBJMUJĄCY CZĘŚĆ DZIAŁEK POŁOŻONYCH W SARBINOWIE PRZY UL. DRUGIEJ I  
 CZĘŚCIOWO Z USŁUGAMI RZEMIEŚLNICZYMI  
 OZNACZONYCH NR GEODEZYJNYMI 81/1, 81/2, 82 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
 SKALA 1:1 000

ZAŁĄCZNIK NR 1

PLAN OPRACOWANO NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XI/104/99 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU Z DNIA 06.07.1999 R.



PLAN ZATWIERDZONO UCHWAŁĄ NR...  
 I OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZ  
 RADY MIE...  
 Z DNIA...  
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO NINIJSZEJ UCHWAŁY

NUMERY DZIAŁEK	150
ISTNIEJĄCY WODOCIĄG	9A.63
ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG	ka.φ20
PROJEKTOWANA KANALIZACJA	
DRUGA POWIATOWA	

OWANIA I ZATWIERDZENIA PLANU  
 ICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM UŻYTKOWANIU  
 LINE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO  
 NIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO