



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 4 grudnia 2018 r.

Poz. 9478

### UCHWAŁA NR II/21/2018 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 27 listopada 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bocianiej, Borówkowej i Dzikiej w Sarbinowie”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2018 r., poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1945) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bocianiej, Borówkowej i Dzikiej w Sarbinowie”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1 000 i zatytułowany: „Rejon ulic: Bocianiej, Borówkowej i Dzikiej w Sarbinowie”;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 45 stopni;
- 2) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym powierzchnię zabudowy działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 3. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) urządzeń reklamowych;
- 2) ustala się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury,
  - b) szyldów na elewacjach budynków i na ogrodzeniach,
  - c) urządzeń budowlanych, dojeżdż, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
  - 2) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 1;
  - 4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:
    - a) zapewnienie określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach, znajdujących się w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od ulic.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
    - b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
    - c) stosowanie dachów stromych,
    - d) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 9,0 m,
    - e) wysokość budynków garażowych nie większą niż 3,5 m w przypadku dachu płaskiego i nie większą niż 5,0 m w przypadku dachu stromego,
    - f) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%,
    - g) powierzchnię zabudowy budynku garażowego nie większą niż 40,0 m<sup>2</sup>,
    - h) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
    - i) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,05,
    - j) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,4,
    - k) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację kondygnacji podziemnych,
    - b) lokalizację jednego budynku garażowego wolno stojącego lub dobudowanego.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy wydzielony lokal;
  - 2) dostęp dla samochodów do przyległych dróg, pozostających poza granicami planu;

- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
  - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 5) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej.

**§ 4. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MN/U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) obiektów handlu hurtowego,
  - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - d) wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,6 m,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) szyldów na elewacjach budynków i na ogrodzeniach, o łącznej powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>,
  - d) urządzeń reklamowych na budynkach usługowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>,
  - e) urządzeń budowlanych, dojeżdż, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
  - 2) ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 1.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
  - b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku wolno stojącego mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego,
  - c) dowolny kształt dachów,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 10,0 m,

- e) wysokość budynków garażowych nie większą niż 3,5 m w przypadku dachu płaskiego i nie większą niż 5,0 m w przypadku dachu stromego,
  - f) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%,
  - g) powierzchnię zabudowy budynków nie większą niż 490,0 m<sup>2</sup>,
  - h) powierzchnię zabudowy budynku garażowego nie większą niż 40,0 m<sup>2</sup>,
  - i) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - j) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,05,
  - k) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,8,
  - l) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną,
  - m) zapewnienie na własnej działce budowlanej miejsc postojowych, zgodnie z ust. 5, pkt 1 i 2;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - b) lokalizację budynku garażowego wolno stojącego lub dobudowanego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

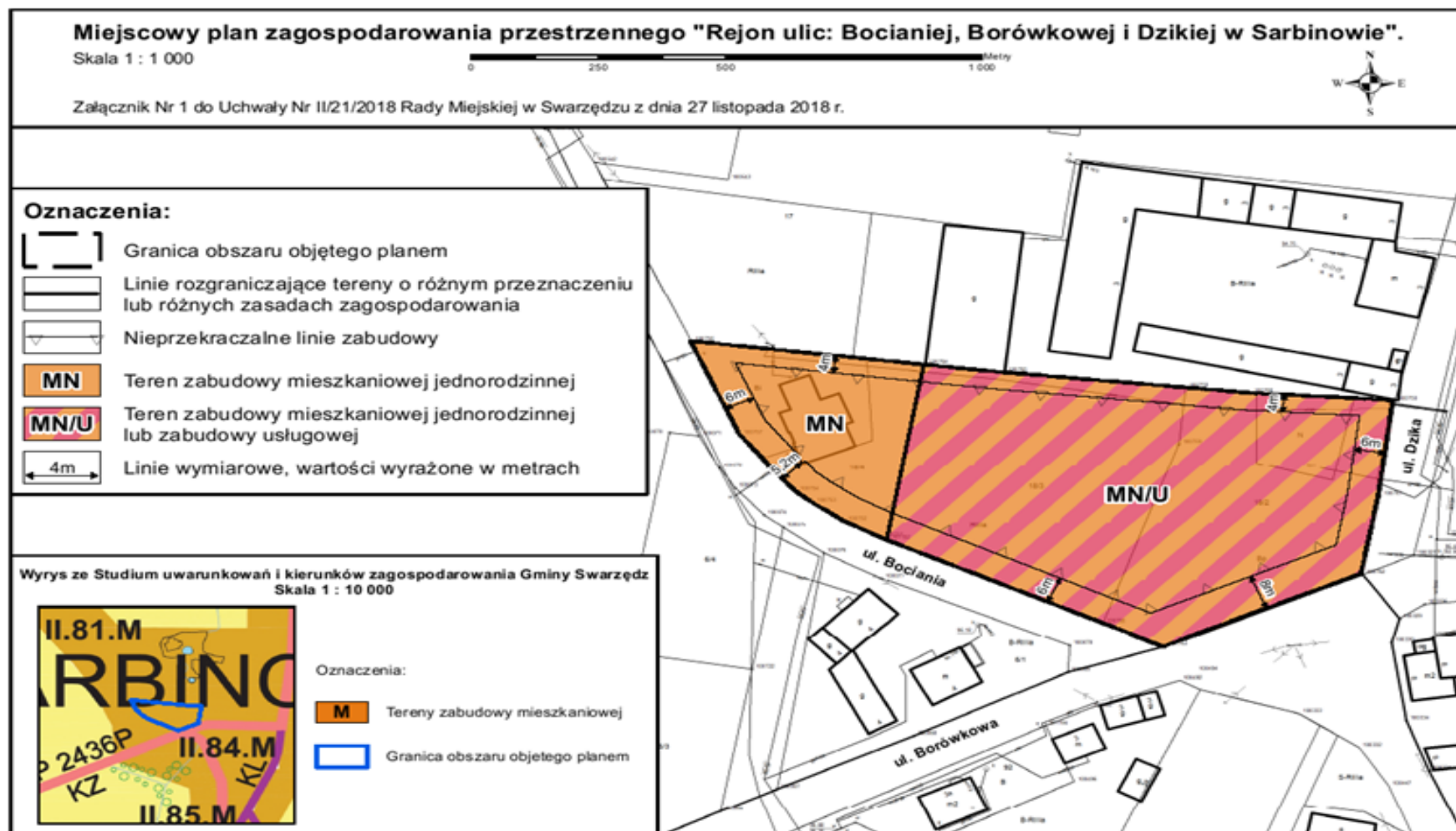
- 1) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy wydzielony lokal;
- 2) nakaz lokalizacji nie mniej niż jednego miejsca postojowego dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową dla budynków mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
- 3) nakaz zapewnienia, na każdej działce budowlanej o funkcji usługowej, miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 1;
- 4) dostęp dla samochodów do przyległej ulicy Bocianiej i Dzikiej, pozostających poza granicami planu;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 6) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
  - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 7) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 8) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej;
- 10) w zakresie sieci elektroenergetycznej dopuszczenie lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych.

§ 5. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

Przewodniczący Rady  
(-) Barbara Czachura



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/21/2018  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 27 listopada 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic: Bocianiej, Borówkowej i Dzikiej w Sarbinowie"**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic: Bocianiej, Borówkowej i Dzikiej w Sarbinowie", został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 13 września 2018 r. do 12 października 2018 r. W dniu 25 września 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uwagi były przyjmowane do dnia 26 października 2018 r.

3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2. W związku z powyższym Rada Miejska w Swarzędzu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich brak.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/21/2018  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 27 listopada 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bocianiej, Borówkowej i Dzikiej w Sarbinowie” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska rozstrzyga co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części niezbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leży to także w gestii inwestorów i będzie opierać się na wzajemnej współpracy pomiędzy nimi a gminą.

**§ 2. 1.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada budowy nowych dróg gminnych.

2. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3. 1.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.