

Wielk.02.87.2239

DZ.U. 87 z 19.06.02  
Poz. 2239

**UCHWAŁA Nr XLIX/541/2002  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

77

z dnia 29 maja 2002 r,

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującej działkę położoną w Jasiniu przy ul. Grudzińskiego i oznaczoną numerem geodezyjnym 29/3 - teren objęty zmianą o powierzchni 0,9500 ha (zmiana przeznaczenia z upraw polowych stanowiących rezerwę dla działalności gospodarczej na tereny aktywizacji gospodarczej)**

(Poznań, dnia 19 czerwca 2002 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz.U. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami), oraz w związku z Uchwałą Nr XXV/265/2000 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 września 2000 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującej działkę położoną w Jasiniu przy ul. Grudzińskiego i oznaczoną numerem geodezyjnym 29/3, Rada Miejska Swarzędza uchwala:

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującą działkę położoną w Jasiniu przy ul. Grudzińskiego i oznaczoną numerem geodezyjnym 29/3 - teren objęty zmianą 0,9500 ha (zmiana przeznaczenia z upraw polowych stanowiących rezerwę dla działalności gospodarczej na tereny aktywizacji gospodarczej).

**§ 2.** Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem zmiany planu - załącznik nr 1, zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmująca działkę położoną w Jasiniu przy ul. Grudzińskiego i oznaczoną numerem geodezyjnym 29/3" opracowany w skali 1:1000.

## **Rozdział I**

### **Przepisy ogólne**

**§ 3. 1.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem,
- umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
- ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ekologii,
- wyznaczenie i określenie zasad wykorzystania terenów umożliwiających rozwój przestrzenny strefy działalności gospodarczej i usługowej z wykluczeniem przeznaczenia terenów dla funkcji przemysłowych i gospodarczych pogarszających stan środowiska przyrodniczego w zakresie ponadnormatywnych emisji szkodliwych związków, hałasu i wibracji oraz zanieczyszczenia wód.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny aktywizacji gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem - AG,

- tereny komunikacji - kD.
- 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 linii zabudowy.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Dla terenu aktywizacji gospodarczej (AG) ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących wykonywaniu działalności gospodarczej,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku o charakterze mieszkalnym o wysokości nie większej niż 8,5 m,
- 3) wysokość budynków gospodarczych wysokość do II kondygnacji nie więcej niż 12 m,
- 4) nachylenie połaci dachowych - 22° do 45°,
- 5) zaleca się stosowanie dachów pochyłych, lub kombinacji dachów pochyłych i płaskich pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 6) dla zabudowy usługowej pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym,
- 7) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 nad powierzchnią terenu,
- 8) zakazuje się realizacji wielokubaturowych obiektów będących prostą bryłą geometryczną,
- 9) zakaz lokalizacji innych funkcji niż: produkcja przemysłowa i rzemieślnicza, handel hurtowy (w tym masowy detaliczny), bazy, składy i magazyny, parkingi w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, biura, usługi komercyjne,
- 10) minimalną powierzchnię zieleni przy zagospodarowaniu nowo wyznaczonych działek - 20% ich powierzchni,
- 11) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 70%,
- 12) dopuszcza się inny podział niż proponowany w projekcie, jednak przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki - 1200 m<sup>2</sup>,
- 13) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.

**§ 5.** Na terenach objętych zmianą planów zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 2) obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
- 3) ferm hodowlanych,
- 4) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

## **Rozdział III**

### **Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi**

**§ 6.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

- 1) od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej (ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych) - 15 m na terenie niezabudowanym i 6 m na terenie zabudowanym,
- 2) od wierzchołka skarpy rowu - 5 m,
- 3) Dla nowej zabudowy ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych w rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic.

## **Rozdział IV**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 7. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiazaną z istniejącym systemem gminnym. Zakazuje się podłączania obiektów do istniejących sieci infrastruktury technicznej bez uzgodnienia z dysponentem sieci.

§ 8. Zasilanie obszaru w energię elektryczną powinno się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz linii SN 15kV i nn 0,4kV. Ostateczny zakres rozbudowy i układ sieci wraz ze stacjami transformatorowymi rozwiązany będzie na etapie programowania i projektowania realizacyjnego. Przez przedmiotowy teren przebiega napowietrzna linia 110kV w związku z powyższym od w/w linii należy zachować odległość zgodnie z normą PN-E 05100/1998.

§ 9. Na terenach, na których zrealizowana będzie kanalizacja sanitarna zakazuje się odprowadzania ścieków w inny sposób niż poprzez podłączenie do sieci kanalizacyjnej miejskiej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym zmianą planu, zezwala się na odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich pełnej szczelności.

§ 10. Sieć telefoniczna - skablowana podziemna; warunki techniczne przyłączenia do sieci określi Telekomunikacja Polska S.A. na etapie programowania i projektowania realizacyjnego.

§ 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. Na obszarze objętym zmianą planu dla terenu planowanej działalności gospodarczej wprowadza się obowiązek segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów zaliczanych do niebezpiecznych.

§ 13. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

## **Rozdział V**

### **Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane**

§ 14. W razie potrzeby wydzielenie nowych działek na terenach oznaczonych symbolem AG, może nastąpić pod warunkiem zapewnienia dojazdu lub na zasadzie służebności potwierdzonej notarialnie. Ustala się minimalne wielkości działek - dla terenu oznaczonego symbolem AG-1000 m<sup>2</sup>. Podziału na działki dokonuje się na podstawie sporządzonej koncepcji zagospodarowania terenu.

## **Rozdział VI**

### **Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty na rzecz Gminy**

§ 15. Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości

nie będzie naliczana.

## **Rozdział VII**

### **Przepisy końcowe**

**§ 16.** Tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/235/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego nr 4 z dnia 28.03.1994 roku poz. 43) na obszarze wymienionym w §1 niniejszej uchwały.

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

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Swarzędz.

### **ZAŁĄCZNIK**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
SWARZĘDZA OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ POŁOŻONĄ W JASINIU PRZY UL. GRUDZIŃSKIEGO I  
OZNACZONĄ NUMEREM GEODEZYJNYM 29/3  
(grafikę pominięto)**

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLIX/541/2002  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 29.05.2002 roku

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza działka nr ewid. 23/9 w Jasiniu, o którym mowa w uchwale opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr. 142 poz. 1591 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 miasta rozpoczęto po podjęciu uchwały nr XXV/ 265 /2000 z dnia 27.09.2000 r. dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującej działkę nr. 29/3 w Jasiniu.

W dniu 18.09.2001r projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do zaopiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 18.10.2001 r. do 09.11.2001 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do uzgodnienia według wymogów art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach 30.01.2002 r. do 28.02. 2002 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz 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