

**RADA MIEJSKA
w Swarzędzu**

*Dz. U. Woj. Wlkp. Nr. 9
poz. 361, 08.02.2001*

**UCHWAŁA Nr XXIV/244/2000
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30. VIII. 2000 r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującej działkę położoną w Swarzędzu przy ul. Skrytej i oznaczonej numerem geodezyjnym 226.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r Nr 13. poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r Nr 15 poz. 139.ze zmianami), oraz na podstawie Uchwały Nr XII/127/99 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 7 września 1999 r. Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:

§ 1

- 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującej działkę położoną w Swarzędzu przy ul. Skrytej i oznaczonej numerem geodezyjnym 226, o powierzchni 0,20 ha**
- 2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze miasta Swarzędz , działka o numerze ewidencyjnym: 226, którego granice określa rysunek planu, będący jej integralną częścią, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza w rejonie ul. Skrytej i oznaczonej numerem geodezyjnym 226” opracowany w skali 1: 1000.**

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych zmianą planu,
 - umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.

2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą, oznaczone na rysunku – MG,
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku –U,
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku KD – ulice dojazdowe,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) warunki wynikające z właściwości środowiska i jego ochrony.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 3

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą (MG) ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących i bliźniaczych,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków służących nieuciążliwej działalności gospodarczej i usługowej,
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji określonych w p.1) i 2) w jednym bądź w oddzielnych budynkach,
- 4) maksymalna wysokość budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,5 m (od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu),
- 5) garaże należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego lub budynku służącego działalności gospodarczej, a w przypadku braku takiego budynku lub w przypadku połączenia budynku mieszkalnego z budynkiem służącym działalności gospodarczej, jako wolnostojący,
- 6) wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja,
- 7) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe) dla budynków mieszkalnych i płaskie dla budynków służących działalności gospodarczej,
- 8) nachylenie pochyłych połaci dachowych budynków mieszkalnych – 22° do 45°,
- 9) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 10) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 11) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 60 %,
- 12) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni całkowitej działki.

§ 4

Dla terenów zabudowy usługowej (U) ustala się:

- 1) lokalizację wszelkich nieuciążliwych usług,
- 2) za usługi uciążliwe uznaje się funkcje generujące znaczny ruch samochodowy, hałas, zanieczyszczenie powietrza itp.

- 3) dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych lub mieszkań w ramach budynków usługowych, lokalizację usług kultury, rozrywki, rekreacji, sportu, turystyki, z wyłączeniem lokalizacji usług oświaty i zdrowia,
- 4) budowy nowych budynków o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 5) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 12,5 m od poziomu ulicy w najwyższym punkcie oraz nie niższych niż 4,5 m od poziomu ulicy do linii gzymsu,
- 6) preferuje się lokalizację budynków w taki sposób aby w miarę możliwości tworzyły ciągle pierzeje,
- 7) dopuszcza się stosowanie wszelkich form dachów, w tym kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 8) nachylenie pochyłych połaci dachowych – 22° do 50°,
- 9) poziom posadowienia parteru nowych budynków nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 10) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 450 m², przy szerokości min. 20 m dla zabudowy wolnostojącej i min. 10 m dla zabudowy bliźniaczej i tworzącej ciągle pierzeje,
- 12) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 60 %,
- 13) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni całkowitej działki,
- 14) ogrodzenia od strony ulicy o maksymalnej wysokości 1,5 m, ażurowe w min. 60 % powierzchni,
- 15) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na granicy działek, w szczególności pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu, o wysokości potrzebnej dla ograniczenia wpływu ewentualnych uciążliwości na tereny sąsiednie.

§ 5

1. Ustala się tereny komunikacji oznaczone (KD) - istniejące ulice dojazdowe.
2. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.
3. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.

§ 6

Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania:

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

§ 7

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:
 - 1) wodociąg,
 - 2) kanalizacja sanitarna – docelowo odprowadzenie ścieków do Poznańskiego Systemu Kanalizacji,
 - 3) sieć energetyczna – skablowana, podziemna,
 - 4) sieć telefoniczna – skablowana podziemna,
 - 5) sieć gazowa,
 - 6) gromadzenie odpadów bytowych z posesji w pojemnikach zlokalizowanych na jej terenie i odprowadzanie ich zgodnie z gospodarką odpadową gminy,
 - 7) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
2. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

1. O ile przepisy szczególne nie stwierdzą inaczej ustala się podstawowy dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym $L_{AT}^{(D/N)} = 60/50$ dB,
2. Poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, określony dla terenu planu wymaga działań, które muszą być realizowane na obszarze wykraczającym poza obszar zmiany planu, a więc zgodnie z obowiązującym miejscowym planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędz oraz działania w obrębie linii rozgraniczających tereny objęte zmianą planu obejmujące:
 - 1) realizację pełnych zadrzewień z podbudową z żywopłotów wzdłuż granic działek,
 - 2) usytuowanie wzajemne budynków mieszkalnych i służących działalności gospodarczej i usługowej tak aby te drugie przesłaniały akustycznie budynek mieszkalny lub mieszkalną jego część,
 - 3) należy stosować zasady akustyki urbanistycznej i akustycznej na etapie sporządzania projektu budowlanego, w szczególności kształtowania bryły budynku, lokalizacji otworów w ścianach itp.
3. W celu zapewnienia wymaganego normami dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego w pomieszczeniach należy stosować przegrody budowlane oraz stolarkę drzwiową i okienną o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 9

Ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne terenu, w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy określić obowiązek wykonania badań geotechnicznych i określenia zasad posadowienia budynków przez uprawnionego rzeczoznawcę,

§ 10

- 1) Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na teren objęty zmianą planu następuje na wniosek, właścicieli nieruchomości, z ich pełną świadomością istniejących uciążliwości akustycznych.

§ 11

Dla nowej zabudowy ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 10 m od linii rozgraniczających ulic.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 12

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 naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza zatwierdzony uchwałą nr XLIV/ 235 / 94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21. 02. 1994 roku w zakresie sprzecznym z ustaleniami niniejszej uchwały.

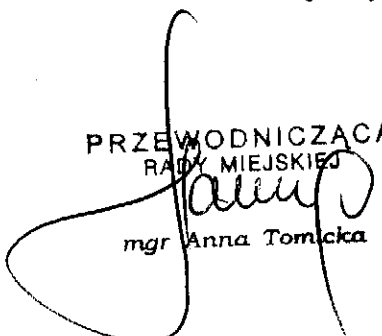
§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Swarzędz.

§ 15

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ


mgr Anna Tomicka

U Z A S A D N I E N I E
Do uchwałyXXIV/244/2000 z dnia 30. 08.2000 roku

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Swarzędzu przy ul. Skrytej obejmującej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 226 został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

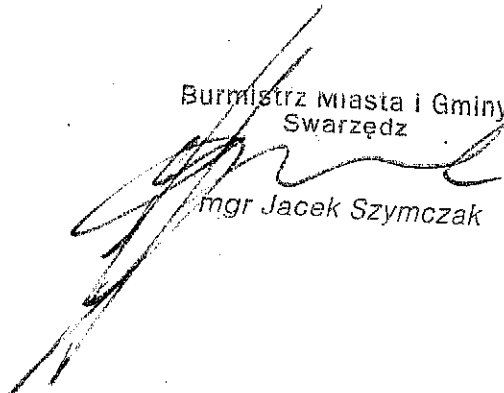
Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Swarzędzu Uchwały Nr XII/127/99 z dnia 07.09.1999 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń.

W dniach od 19.06.2000 roku do 18.07.2000 roku projekt planu był wyłożony w Urzędzie Miasta i Gminy Swarzędz do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

W okresie wyłożenia nie zgłoszono protestu ani zarzutu do projektu planu.

Po uchwaleniu planu uchwała przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem i ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

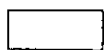
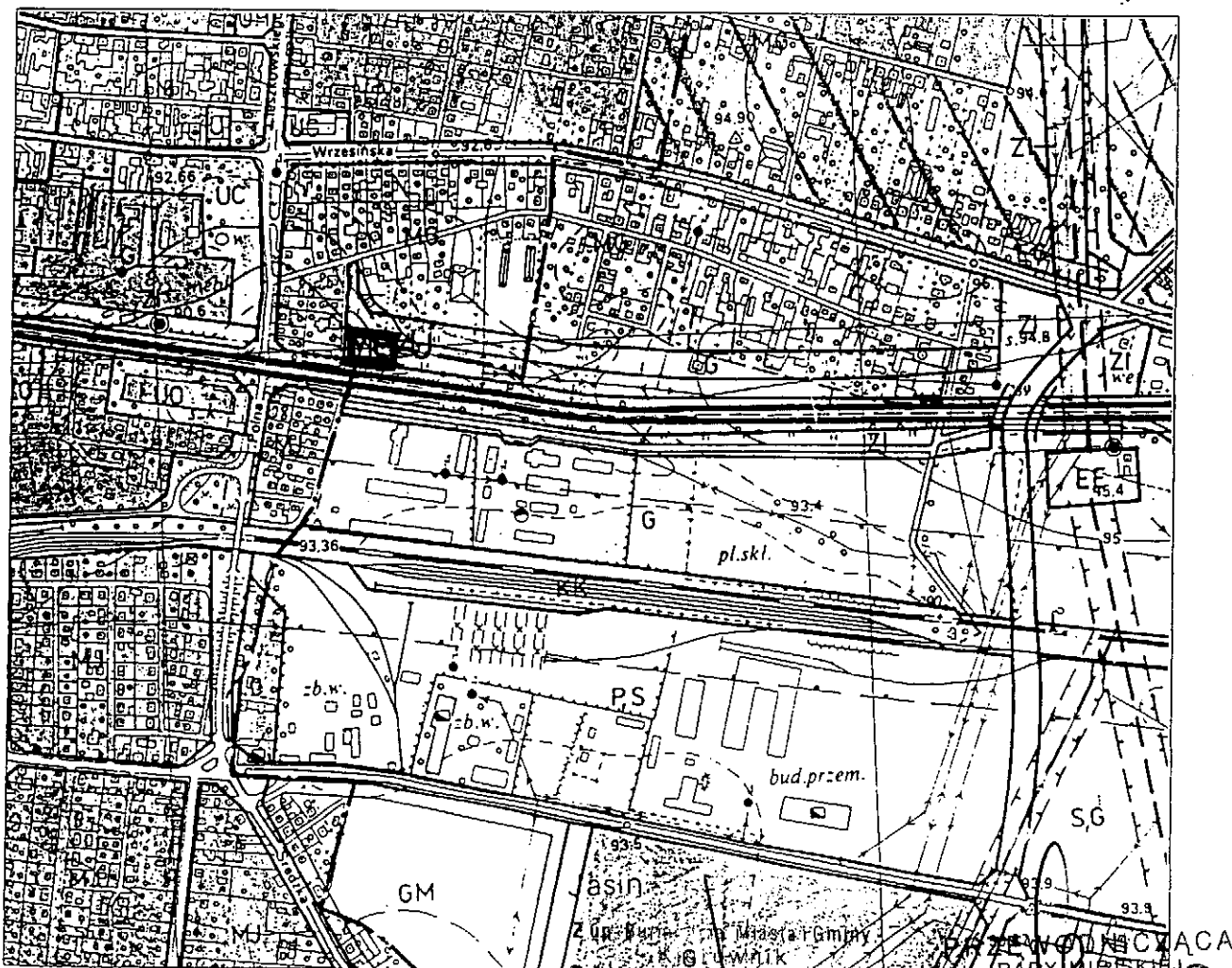
Burmistrz Miasta i Gminy
Swarzędz



mgr Jacek Szymczak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA SWARZĘDZA OBEJMUJĄCA DZIAŁKĘ
POŁOŻONĄ W SWARZĘDZU PRZY UL. SKRYTEJ
I OZNACZONEJ NR EWID. 226.

załącznik nr. 1A
do uchwały nr. XXIV/244
z dnia 30.08.2000r.
Rady Miejskiej w Swarzędzu



-teren zmiany planu

MG

-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą

U

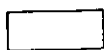
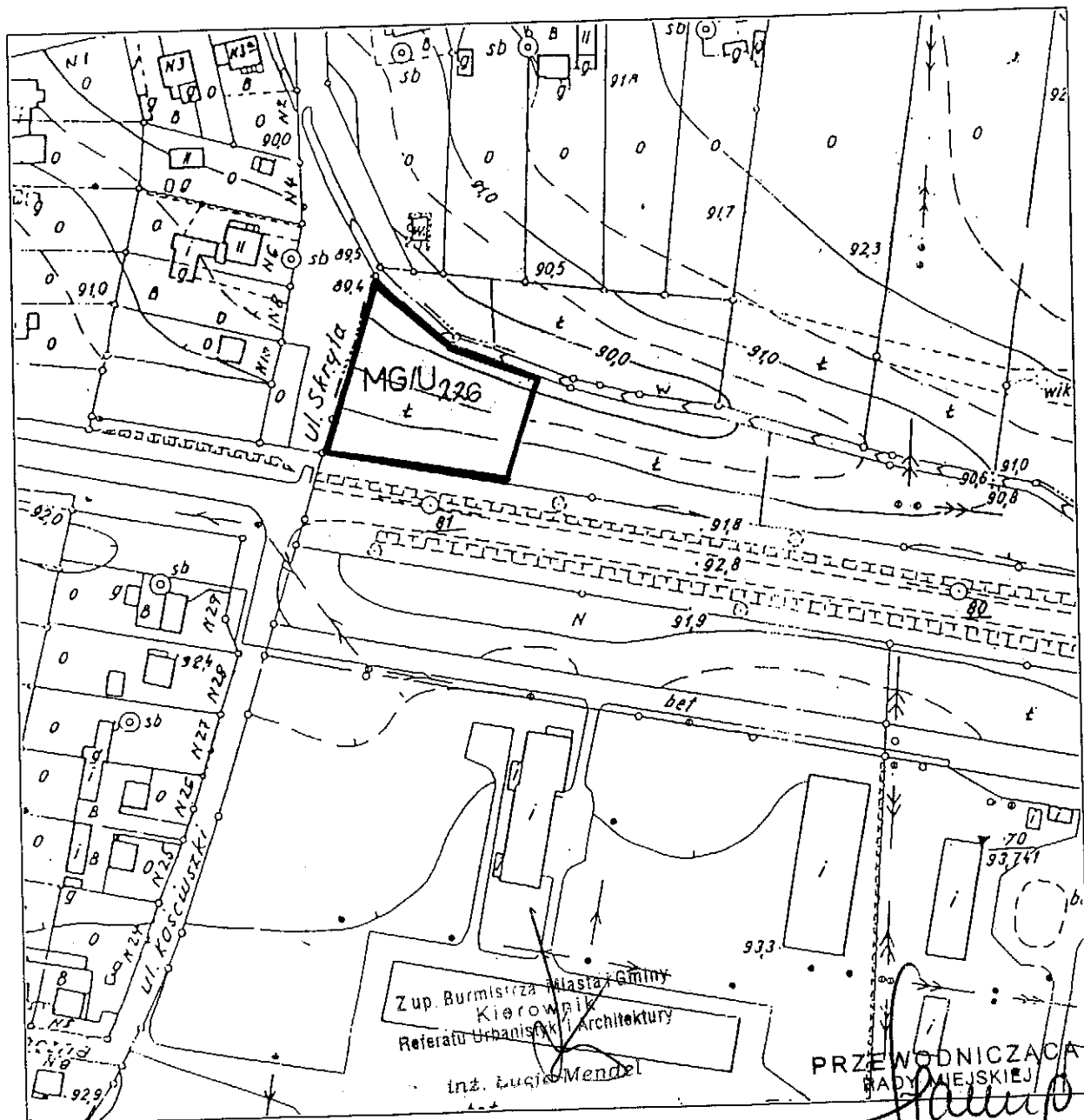
-teren zabudowy usługowej

inż. Lucja Mendel

mgr Anna Tomicka

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA SWARZĘDZA OBEJMUJĄCA DZIAŁKĘ POŁOŻONĄ W SWARZĘDZU
 PRZY UL. SKRYTEJ I OZNACZONEJ
 NR EWID. 226.

załącznik nr. 1B
 do uchwały nr. XXIV/244
 z dnia 30.08.2000r.
 Rady Miejskiej w Swarzędzu



teren zmiany planu

MG/U

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą,
 tereny zabudowy usługowej

PRZEWODNICZĄCA
 RADY MIEJSKIEJ

mgr Anna Tomicka