

**UCHWAŁA NR XXIII/234/2000
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 20.06.2000 ROKU**

W sprawie : zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ewid. 273/1, 273/8, 274/2, 275/3, 275/4, 277/19, 278/21, 279/16, 280/14, 281/20 położone w Gruszczyńie w rejonie ulic Krańcowej i Katarzyńskiej.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, póź. 74 z póź. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z póź. zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr IX/61/99 z 27 kwietnia 1999 r. Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje.

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, dla działek nr ewid. 273/1, 273/8, 274/2, 275/3, 275/4, 277/19, 278/21, 279/16, 280/14, 281/20, o łącznej powierzchni 14,2331 ha, położonych w Gruszczyńie, w rejonie ulic Krańcowej i Katarzyńskiej obejmującą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu w skali 1 : 10 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, obejmującego ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.
4. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

I PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Tereny objęte opracowaniem zmiany planu gminy oraz planu miejscowego stanowią grunty prywatne we wsi Gruszczyn.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ,
 - 2) strefa techniczna oznaczona na rysunku planu symbolem ST,
 - 3) tereny komunikacji kołowej w pasach drogowych według klasyfikacji określonej planem,
3. Celem planu jest:
 - 1) wyznaczenie zasad realizacji funkcji mieszkaniowej dla terenów objętych planem;
 - 2) ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych w zakresie:
 - a) ochrony środowiska przyrodniczego w rejonie opracowania planu,
 - b) zapewnienia prawidłowych powiązań komunikacyjnych,
 - c) zapewnienia powiązań pomiędzy istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną.
4. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania planu stanowić będą drogi K-Z i K-L jako główne drogi dojazdowe do terenu projektowanego zainwestowania oraz układ dróg osiedlowych dojazdowych na terenie osiedla, oznaczone symbolem K-D oraz KPJ.

§ 3

W trakcie procesu planistycznego poczyniono działania w kierunku minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających z działań władz samorządowych reprezentujących mieszkańców wsi Gruszczyn oraz interesu publicznego całej gminy.

§ 4

1. Ustala się, że wszelkie wtórne podziały działek, które nastąpiły w trakcie opracowania planu lub nastąpią w trakcie jego realizacji (w tym zmiany numerów ewidencyjnych), pozostają bez wpływu na ustalenia oraz zakres merytoryczny i przestrzenny planu.
2. Granicę zatwierdzenia planu określa odpowiednie oznaczenie graficzne na rysunku planu.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica zatwierdzenia planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania obowiązujące,
 - 3) projektowane granice działek,
 - 4) granice działek do likwidacji,
 - 5) oznaczenia funkcji terenu - według legendy na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - według legendy na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 7) obszar koniecznych świadczeń powierzchniowych na rzecz poszerzenia pasów drogowych dróg obsługujących przedmiotowy teren – ulic Katarzyńskiej, Krańcowej oraz drogi K - Z.

§ 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 6 ust. 1, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11.

§ 7.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. planie gminy - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust.1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z zabudową wolnostojącą, dla których zasady podziału, zabudowy i użytkowania określa załącznik nr 2 w skali 1: 1000,
4. strefie technicznej z zielenią publiczną - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się pod liniami elektroenergetycznymi w dyspozycji PKP, określony rysunkiem planu, który ze względu na oddziaływanie elektromagnetyczne linii średniego napięcia, nie posiada wartości budowlanej,
5. dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, że suma powierzchni zabudowy przyziemia wszystkich obiektów na określonej działce nie może

przekroczyć granicy ustalonej procentem powierzchni ogólnej działki lub liczbą podaną w metrach kwadratowych powierzchni,

6. dokumentacjach technicznych lub programowych sieci uzbrojenia terenu - należy przez to rozumieć opracowania projektowe istniejące lub przyszłe, których rozwiązania będą stanowiły uściślenie zasad realizacji niniejszego planu w zakresach branżowych i problemowych, w skali nie objętej niniejszą uchwałą i nie kolidujące z nią,
7. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8.

Na przedmiotowym terenie:

1. ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem Z/M na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały
2. ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MJ na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
3. ustala się tereny komunikacji oznaczone symbolami K – Z, K – L, K – D, KPJ na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
4. ustala się alternatywne tereny przeznaczone pod realizację stacji transformatorowej, oznaczone symbolem EE na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
5. ustala się strefę techniczną z zielenią publiczną oznaczoną symbolem ST na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 9.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jednorodzinna, wolnostojąca,
 - 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jedynie jednego obiektu mieszkalnego,

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanych działek wynosi nie więcej niż 20% ich powierzchni, uwzględniając wszystkie obiekty budowlane, nie więcej jednak niż 300m²,
 - 4) wysokość budynków mieszkalnych ustala się do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu,
 - 5) dopuszcza się wyniesienie piwnic nie więcej niż 1,5 m ponad istniejący poziom terenu,
 - 6) zaleca się dostosowanie bryły budynku do architektury odpowiadającej zabudowie istniejącej we wsi Gruszczyń,
 - 7) obowiązuje konieczność realizacji zabudowy z dachem dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia 25° do 50°,
 - 8) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 9) dopuszcza się możliwość realizacji garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich,
 - 10) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić maksymalnie 40 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 2,50 m,
 - 11) zakazuje się wykorzystywania garaży dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
 - 12) wyklucza się możliwość realizacji budynków gospodarczych,
 - 13) wyklucza się wykorzystywanie budynku mieszkalnego dla prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej.
 - 14) w strefach zieleni izolacyjnej zakazuje się realizowania wszelkiej zabudowy,
 - 15) dla strefy, o której mowa w pkt. 14 zaleca się nasadzenia zielenią średnią i wysoką, zimozieloną.
2. Na obszarze strefy technicznej z zielenią publiczną oznaczonej symbolem ST na rysunku planu ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) strefa musi być wolna od zabudowy i zainwestowania małej architektury,
 - 2) w obszarze tej strefy dopuszcza się urządzenie zieleni niskiej,
 - 3) zakazuje się urządzania placów zabaw i organizowania miejsc wypoczynku,
 - 4) obszar strefy musi stanowić przestrzeń publiczną ogólnodostępną, także ze względów eksploatacyjnych tej linii, dołączoną do pasa drogowego ulicy K – Z,
 - 5) w obszarze strefy technicznej dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji transformatorowej obsługującej osiedle, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta linii oraz odpowiednie służby elektroenergetyczne.

3. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust.2 dopuszcza się możliwość zmniejszenie jej szerokości bądź likwidacji, pod warunkiem skablowania odpowiednio jednej bądź obu linii elektroenergetycznych, na warunkach uzgodnionych z dysponentem linii.
4. W przypadku likwidacji obu linii elektroenergetycznych dopuszcza się powiększenie obszaru budownictwa mieszkaniowego o teren oznaczony na rysunku planu symbolem ST.

§ 10

1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) sieć wodociągowa i kanalizacyjna:

a) zaopatrzenie w wodę:

- zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z wodociągu poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w ul. Katarzyńskiej,
- sieć wodociągową należy zaprojektować jako układ pierścieniowy o średnicy $\varnothing$ 100 mm,

b) odprowadzanie ścieków:

- należy zapewnić odprowadzanie ścieków do istniejącej przepompowni ścieków we wsi Gruszczyn,
- kanalizację sanitarną należy prowadzić grawitacyjnie lub poprzez system przepompowni do oczyszczalni ścieków ze spadkiem 4 – 22 ‰,
- zakazuje się gromadzenia ścieków bytowych w bezodpływowych zbiornikach.

c) kanalizacja deszczowa:

- docelowo zakłada się odprowadzanie wód opadowych poprzez system kanałów deszczowych prowadzonych grawitacyjnie w pasie drogowym ulicy 2 K-L,
- zgromadzone wody opadowe poprzez osadnik wód deszczowych należy odprowadzać do rzeki Cybiny.

d) zasilanie w energię elektryczną:

- dla pokrycia zapotrzebowania w energię elektryczną terenu objętego planem należy:
 - (1) wybudować stację transformatorową 15/0,4 kV typu kompakt w miejscu wyznaczonym na rysunku planu symbolem EE;

- (2) zrealizować zasilanie stacji poprzez wykonanie linii kablowych SN-15 kV z istniejącej linii SN-15 kV zasilającej stację nr 663 leżącą poza granicami zatwierdzenia planu;
 - (3) dla usunięcia kolizji linii napowietrznej SN-15 kV z projektowanymi działkami poprzez likwidację odcinka linii, należy w ciągu tej linii wykonać słupy krańcowe z głowicami kablowymi (usytuowane poza projektowanym zespołem) z których wyprowadzone będą kable zasilania projektowanej trafostacji;
 - (4) dopuszcza się możliwość okresowego zachowania linii napowietrznej nad działkami pod warunkiem zachowania strefy uciążliwości elektromagnetycznej o szer. 15 m;
 - (5) dla doprowadzenia sieci do działek, zrealizować sieć kablową nn - 0,4 kV (ułożoną w chodnikach ulic);
 - (6) zmodernizować istniejącą sieć nn - 0,4 kV w celu dostosowania do zasilania nowych odbiorców;
 - (7) zrealizować oświetlenie uliczne;
- złącza z pomiarem rozliczeniowym należy ustawić w granicach działek z dostępem od ulicy przyjmując zasadę, że jedno złącze może zasiląć dwie działki,
 - od złącza do obiektów na działce należy wykonać wewnętrzną zalicznikową linię zasilającą ułożoną w ziemi;
 - dla oświetlenia ulic należy zmodernizować istniejące oświetlenie oraz pobrać nowe poprzez wykonanie sieci zasilającej typu kablowego ułożonej w chodnikach ulic. Dopuszcza się oświetlenie rtęciowe, sodowe lub halogenowe zawieszone na słupach betonowych lub stalowych,
 - dla wykonania projektów technicznych dla projektowania i wykonania sieci, o których mowa w przepisach niniejszego podpunktu d) należy wystąpić o szczegółowe warunki techniczne przyłączenia do Energetyki Poznańskiej S.A. zakład w Gnieźnie.
- e) dla celów grzewczych zakazuje się stosowania paliw stałych.

2. Ustalenia w zakresie podstawowych parametrów technicznych dla poszczególnych dróg i ulic:

1) ustala się podstawowe parametry techniczne dla ulic wewnętrznych:

a) ulica K – Z:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynosi 15 m;
- szerokość jezdni wynosi 6,0 m;
- jezdnia powinna być wydzielona wyniesionymi krawężnikami;
- chodniki obustronne;

b) ulica K – L:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynosi 15 m;
- szerokość jezdni wynosi 6,0 m;
- jezdnia powinna być wydzielona wyniesionymi krawężnikami;
- chodniki obustronne;

c) ulica K - D:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynosi 12 m i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wynosi 6,0 m,
- jezdnia powinna być wydzielona wyniesionymi krawężnikami,
- chodniki obustronne;

d) ulica KPJ:

- przekrój poprzeczny jezdni ustala się jako jednoprzestrzenny,
- dopuszcza się wydzielenie jezdni fakturą lub kolorem nawierzchni rozbieralnej,
- odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić minimum 5,0 m. z zachowaniem nieprzekraczalnej frontowej linii zabudowy,

8) dla dróg osiedlowych dojazdowych ustala się odległość zabudowy wynoszącą:

- d) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić minimum 8,0 m i nie mniej niż 6,0 m od frontowej granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11.

Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, o których mowa w § 2 na cele nierolnicze przeprowadza się dla gruntów klasy IV o powierzchni 8,89 ha na podstawie zgody Wojewody Wielkopolskiego na przeznaczenie trwale użytków rolnych na cele nierolnicze zgodnie z pismem nr GN.V- 60120/Po/22/2000/2684 z dnia 11.05.2000 r.

§ 12.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust 3 ustawy. Stawka wynosi 30%.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Swarzędz.

§ 14

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

§ 15.

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzony Uchwałą nr XL/14/234/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 lutego 1995 r. , ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 4, poz. 42 w części sprzecznej z ustaleniami niniejszej uchwały, a dotyczących działek położonych w Grudzczyń w rejonie ulic Krańcowej i Katarzyńskiej i określonych numerami geodezyjnymi 273/1, 273/8, 274/2, 275/3, 275/4, 277/19, 278/21, 279/16, 280/14, 281/20

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

mgr Anna Tomicka

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXIII/234/2000 z dnia 20. 06. .2000 roku.

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego we wsi Gruszczyń – działki nr ewid. 273/1, 273/8, 274/2, 275/3, 275/4, 277/19, 278/21, 279/16, 280/14, 281/20 opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139z póź. zm.);
- ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z 1997 r., Nr 60 , poz. 70, Nr 80, poz. 505, Nr 160 poz. 1079, z 1998 r. Nr 106 poz. 668, z 2000 r. Nr 12 poz. 136);
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r., w sprawie określenia wymagań jakimi powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29 poz. 150);
- zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (Monitor Polski Nr 3 z 1995 r. poz. 40).

Pracę nad planem rozpoczęto po podjęciu uchwały Nr IX/61/99 z 27 kwietnia 1999 r. przez Radę Miejską w Swarzędzu o przystąpieniu do zmiany planu, określających granice obszaru objętego planem oraz zakres i przedmiot jego ustaleń.

Projekt planu został uzgodniony stosownie do ustaleń art. 18 ust. 4 ustawy, a w dniach od 01.03.2000 r. do 21.03.2000 r. wyłożony wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze w Urzędzie Miejskim w Swarzędzu do publicznego wglądu

W dniu 13.06.2000 r. zamieszczono w Głosie Wlkp., a w dniu 13.06.2000 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Swarzędzu oświadczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem będzie uchwalenie wyżej wymienionego miejscowego planu.

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

Z-CHEŁM MISTRZA
Miasta i Gminy Swarzędz

Adam Trawinski