

UCHWAŁA NR XLIV/495/2002
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 27 LUTEGO 2002 ROKU

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Swarzędz na obszarze części działki położonej w Paczkowie przy ul.
Chłodnej oznaczonej numerem geodezyjnym 200 – teren objęty zmianą 1,50
ha (- zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. DzU. Z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) oraz artykuł 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXIV/396/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 maja 2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działki położonej w Paczkowie przy ul. Chłodnej oznaczonej numerem geodezyjnym 200 – teren objęty zmianą 1,50 ha (-zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – pas na głębokość 50 m od drogi – zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu); Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/234/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 r. obejmującą działkę położoną w Paczkowie przy ul. Chłodnej oznaczoną numerem geodezyjnym 200 o powierzchni 1,50 ha (zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – pas na głębokość 50 m od drogi – zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu).
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **funkcji terenu** – synonim przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 10) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 12) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 13) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami.

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. (tekst jednolity z 2000 r., Dz. U. Nr 71, poz. 838, z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (tekst jednolity z 2000 r., Dz. U. Nr 106, poz. 1126, z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska, (Dz. U. Nr 62, poz. 627),
- 4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1997 r. Nr 133, poz. 885),
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628),
- 8) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140, z późn. zm.),
- 9) 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),
- 10) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji. (Dz. U. Nr 93, poz. 589, z późn. zm.),
- 11) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne. (Dz. U. Nr 93, poz. 590).

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr XLVII/350/98 z dnia 29 kwietnia 1998 r. i uchwały Nr IX/73/99 z dnia 27 kwietnia 1999 r. Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki o nr ewid. 200 w części wsi Paczkowo. Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
 - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
 - 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 1,50 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w części wsi Paczkowo przy ul. Chłodnej obejmujący teren części działki nr: 200.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6

1. Ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- b) drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD1** – ul. Chłodna;
- c) drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD2**;
- d) docelową drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD3**;

2) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się przeznaczenie dopuszczalne, działalność gospodarczą i rzemieślniczą w rozumieniu § 2 pkt. 7 i 12, pod warunkiem nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

3) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Linie rozgraniczające ulice wewnętrzne oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

1) Linie rozgraniczające ulic wewnętrznych oraz dróg publicznych przedstawiono na rysunku planu.

2) Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- a) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku symbolem **KD1** i **KD2** i docelową **KD3**, dla których ustala się:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: **10 m**, zgodnie z rysunkiem planu;
 - min. szerokość jezdni: **6 m**;
 - przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy;
 - zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy;
 - dopuszcza się realizację, w liniach rozgraniczających ulicy, chodnika o szerokości min. 2m.

3. Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny.

Na terenie objętym planem wydziela się ulice dojazdowe, będące terenami publicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD1** , **KD2** i docelowa **KD3**. Linie rozgraniczające ulic stanowią linie rozgraniczające terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- a) **kanalizacja sanitarna:** z odpowiednim włączeniem do **projektowanej sieci** kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- b) **kanalizacja deszczowa:** ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych docelowo do sieci kanalizacji gminnej; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- c) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:** z istniejącej sieci wodociągowej $\varnothing$ 100 w ulicy Chłodnej;
- d) **urządzenia elektroenergetyczne:** ze stacji transformatorowej na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci elektroenergetycznej;
- e) **zasilanie w gaz** – planuje się zasilanie w gaz poprzez rozbudowę istniejącej sieci
- f) **gospodarka cieplna** –
-do celów grzewczych nie dopuszcza się paliw stałych- nie dotyczy kominków.
- g) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem **MN**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- a) budynki mieszkalne wolno stojące do wysokości II kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym;

- b) dach spadzisty dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° – 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KD1 i KD2;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: do 35 % powierzchni działki; min. 100 m^2 pod warunkiem nie przekroczenia wskaźnika;
- e) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego
- f) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich
- g) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić maksymalnie 40 m^2 , o wysokości pomieszczenia nie większej niż 2,5 m.

6. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się podziały zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic pokazanych na rysunku planu, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
 - a) nie mogą być mniejsze niż 800 m^2 ;
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do ulicy;
 - c) granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających ulic.
- 3) Dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego i rzemieślniczego, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustaleniach planu.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

- 1) Obsługę komunikacyjną: ustala się z drogi dojazdowej KD1 i nowoprojektowanej drogi dojazdowej KD2; przy czym dla zjazdów ustala się:
 - a) włączenie z ulic pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - b) zachowanie minimalnych, przewidzianych w przepisach szerokości utwardzonych zjazdów;
 - c) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic.

- 2) Na całym obszarze planu ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
- 3) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
- 4) Zakazuje się:
 - a) na terenach objętych planem budowy budynków inwentarskich;
 - b) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - c) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 7

Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 3 przepisów odrębnych lub szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. Nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 8

Z dniem wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w części wsi Paczkowo, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w tym zakresie.

§ 9

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Swarzędz.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

mgr Anna Tomicka

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXX/495/2002
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 27 lutego 2002 roku

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz działki nr ewid. 200 we wsi Paczkowo, o którym mowa w uchwale opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. nr. 13 poz. 74 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)

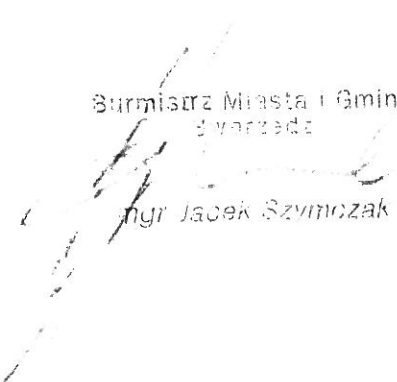
Prace nad częściową zmianą planu zagospodarowania przestrzennego gminy rozpoczęto po podjęciu uchwały nr. XXXIV/396/2001 z 30 maja 2001 r. dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego działkę nr. 200 w Paczkowie.

W dniu 10.09.2001 r 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 22.10.2001 r. do 20.11.2001r. 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 12.12. 2001 r. do 12. 01. 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 Szymozak