

**RADA MIEJSKA
w Swarzędzu**

Dz. Urz. Mg. MKP. 2142
z dn. 17.12.2003r. 267
NR. 2041 poz. 4052

**UCHWAŁA Nr XVI/10/2003
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 29 października 2003 r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w Jasinu przy ul. Grudzińskiego i oznaczone nr geod. 41 i 42 – po podziale geodezyjnym 41/12, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16 41/17 i 42 (pow. zmiany 11 ha) – zmiana przeznaczenia z upraw polowych stanowiących rezerwę dla działalności gospodarczej, usługi oświaty i sportu oraz terenu zieleni ochronnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi oświaty.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. Urz. Nr 142 z 2001 roku poz. 1591 ze zmianami, ostatnia zmiana wynikająca z Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), art. 10 ust. 3, art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami, ostatnia zmiana wynikająca z Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), oraz w związku z Uchwałą Nr XLVIII/510/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24.04.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującej działki położone w Jasinu przy ul. Grudzińskiego i oznaczone numerami geod. 41 i 42 (teren objęty zmianą 11 ha), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz 717 z 2003 r.), **Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:**

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w Jasinu przy ul. Grudzińskiego i oznaczone nr geod. 41 i 42 – po podziale geodezyjnym 41/12, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16 41/17 i 42 (pow. zmiany 11 ha) – zmiana przeznaczenia z upraw polowych stanowiących rezerwę dla działalności gospodarczej, usługi oświaty i sportu oraz terenu zieleni ochronnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi oświaty.

§ 2

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze miejscowości Jasin, którego granice określa załącznik graficzny nr 1 rysunku planu w skali 1:1000, będący jej integralną częścią.

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - a) Wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem.
 - b) Umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
 - c) Wyznaczenie układu komunikacyjnego wynikającego z nowego sposobu podziału i zagospodarowania terenu.
 - d) Ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:
 - a) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – Mj, MU.
 - b) Usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem – Uo.
 - c) Komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem – KL, KD.
 - d) Zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem – Z.
 - e) Urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – EE.
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 i obowiązujących linii zabudowy.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 4

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mj (MU) ustala się:

1. Lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących.
2. Lokalizacje budynków garażowych w połączeniu z budynkiem mieszkalnym lub jako wolnostojące; budynki gospodarce jako wolnostojące.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi MU lokalizację nieuciążliwych usług zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego oraz spełniających wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu.
4. Wysokość budynków - dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu.
5. Wysokość budynków garażowych do 4,5m.
6. Budynki należy realizować z dachem stromym symetrycznym, dwu lub czterospadowym o kącie pochylecia połaci od 30 do 45°.
7. Pokrycie dachów pochylonych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.
8. Poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem.
9. Nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 25 %.
10. Minimalną powierzchnię zieleni – 40 % powierzchni całkowitej działki.
11. Ujednolicenie ogrodzeń frontowych o wysokości 1,30 m, zakaz stosowania elementów betonowych i prefabrykowanych.

12. W ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla mieszkańców i osób korzystających z usług.
13. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 5

Dla terenu usług oświaty (Uo) ustala się:

1. Lokalizację budynków służących realizacji funkcji oświatowej.
2. Maksymalna wysokość budynków do III kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
3. Wysokość wolnostojących budynków gospodarczych do 4,5m.
4. Preferowane rozwiązanie dachów jako pochylę (dwu i wielospadowe).
5. Nachylenie pochylonych połaci dachowych budynków – 20° do 45°.
6. Pokrycie dachów pochylonych dachówką, ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.
7. Realizację terenowych urządzeń sportowych.
8. Nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 40 %.
9. Minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki.
10. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6

1. Dla terenu komunikacji (KD, KL) ustala się:

- a) Projektowane i istniejące ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu – KD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 5,5 m, chodnikiem dwustronnym, pasami zieleni i innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych.
- b) Projektowaną drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu – KL o szerokości w linii rozgraniczających 15 m z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 6 m, chodnikiem dwustronnym, miejscami postojowymi, pasami zieleni i innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych.
- c) Tereny komunikacji jako tereny publiczne stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.

§ 7

1. Dla terenów zieleni Zp ustala się:

- a) Przeznaczenie podstawowe terenu – zieleni parkowa.
- b) Zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych niezwiązanych z funkcją terenu.
- c) Dopuszczenie realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- d) Utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, nasadzenia nowych
- e) Możliwość realizacji obiektów małej architektury oraz wszelkiego rodzaju urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych jak alejki spacerowe, ławki parkowe itp.
2. Wzdłuż cieków wyznacza się pas zieleni o minimalnej szerokości 5m (licząc od osi rowu). W związku z możliwością melioracji w odległości 3m bezpośrednio od cieków dopuszcza się tylko zieleni niską.
3. Dla terenów zieleni Z (zieleni niskiej) w rejonie włączenia komunikacyjnego do ulicy Cmentarnej nie dopuszcza się nasadzeń krzewami i zadrzewień – obowiązuje tu konieczność zachowania dobrej widoczności.

§ 8

1. Dla terenów urządzeń energetycznych (EE) ustala się :

- a) Przeznaczenie podstawowe terenu – lokalizacja stacji transformatorowej
 - b) Uciążliwość stacji nie może przekraczać granic działki
 - c) Zalecenie stosowania stacji małogabarytowej
2. Dopuszcza się alternatywną lokalizację stacji transformatorowej na terenach zieleni pod warunkiem nienaruszania istniejącego drzewostanu
3. W przypadku braku zapotrzebowania na lokalizację stacji transformatorowej, teren te można włączyć do terenów przeznaczonych pod zielen.

§ 9

Dla terenów zabudowy ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

1. Wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem planu,
2. Dopuszcza się scalanie nowo wyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

§ 10

1. Ustala się konieczność wykonania pełnego uzbrojenia dla całego obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:

- a) Wodociąg – podłączenie do wodociągu grupowego.
 - b) Kanalizacja sanitarna.
 - c) Sieć energetyczna – istniejąca naziemna i skablowana podziemna, a nowoprojektowana wyłącznie podziemna.
 - d) Sieć telefoniczna – skablowana podziemna.
 - e) Sieć gazowa.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania zgodnie z przepisami szczegółowymi. Ścieki deszczowe odprowadzane będą do istniejące kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie.
3. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych nowoczesnych nośników energii.
4. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
5. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do istniejących cieków i wszelkiego rodzaju zbiorników wodnych.
6. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.
7. Dostarczenie energii elektrycznej odbywać się będzie, na podstawie warunków technicznych uzyskanych w Energetyce Poznańskiej S.A. Zakład Dystrybucji Energii Rejon Dystrybucji Gniezno po podpisaniu umowy przyłączeniowej, wybudowaniu nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii napowietrznych SN-15 kV oraz linii kablowej 0,4 kV. Przez przedmiotowy teren przebiega napowietrzna linia energetyczna SN-15kV i WN-110kV. W związku z powyższym należy zachować energię ochronną - odległości zgodne z normą PN-E 05100/1998 lub przepisami ją zastępującymi. Dwutorowa linia napowietrzna energetyczna SN 15 kV relacji GPZ-18 a P-221 przewidziana jest w najbliższych latach do likwidacji (uzgodnienie DT/TR/RR/01/02/241 z dnia 19.08.2002 r.).

146

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 11

Na podstawie art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami, ostatnia zmiana wynikająca z Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12

Tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego Uchwałą nr XLIV/234/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku (Dz. U. Woj. Poznańskiego nr 4 z dnia 28.03.1994 roku poz. 42) w zakresie określonym w § 1 niniejszej uchwały.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

Bożena Szydłowska
Bożena Szydłowska

Uzasadnienie do Uchwały Nr XVII/110/2003 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 października

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w Jasinu przy ul. Grudzińskiego i oznaczone nr geod. 41 i 42 – po podziale geodezyjnym 41/12, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16 i 41/17 i 42 (pow. zmiany 11 ha) – zmiana przeznaczenia z upraw polowych stanowiących rezerwę dla działalności gospodarczej, usługi oświaty i sportu oraz terenu zieleni ochronnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi oświaty, o którym mowa w uchwale opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62 z 27 kwietnia 2001 r. poz. 627),
- Ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100 z 27 lipca 2001 poz. 1085 r.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 grudnia 2001 r. w sprawie dokumentów stosowanych w pracach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz.U. Nr 1 z 2002 r.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 z 2002 r.).

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy rozpoczęto po podjęciu uchwały Nr XLVIII/510/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24.04. 2002r. W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującej działki położone w Jasinu przy ul. Grudzińskiego i oznaczonej numerem geodezyjnym 41 i 42.

W dniach od 07.08.2002 r. Do 28.08.2002 r. w/wym projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza został przedstawiony do opiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

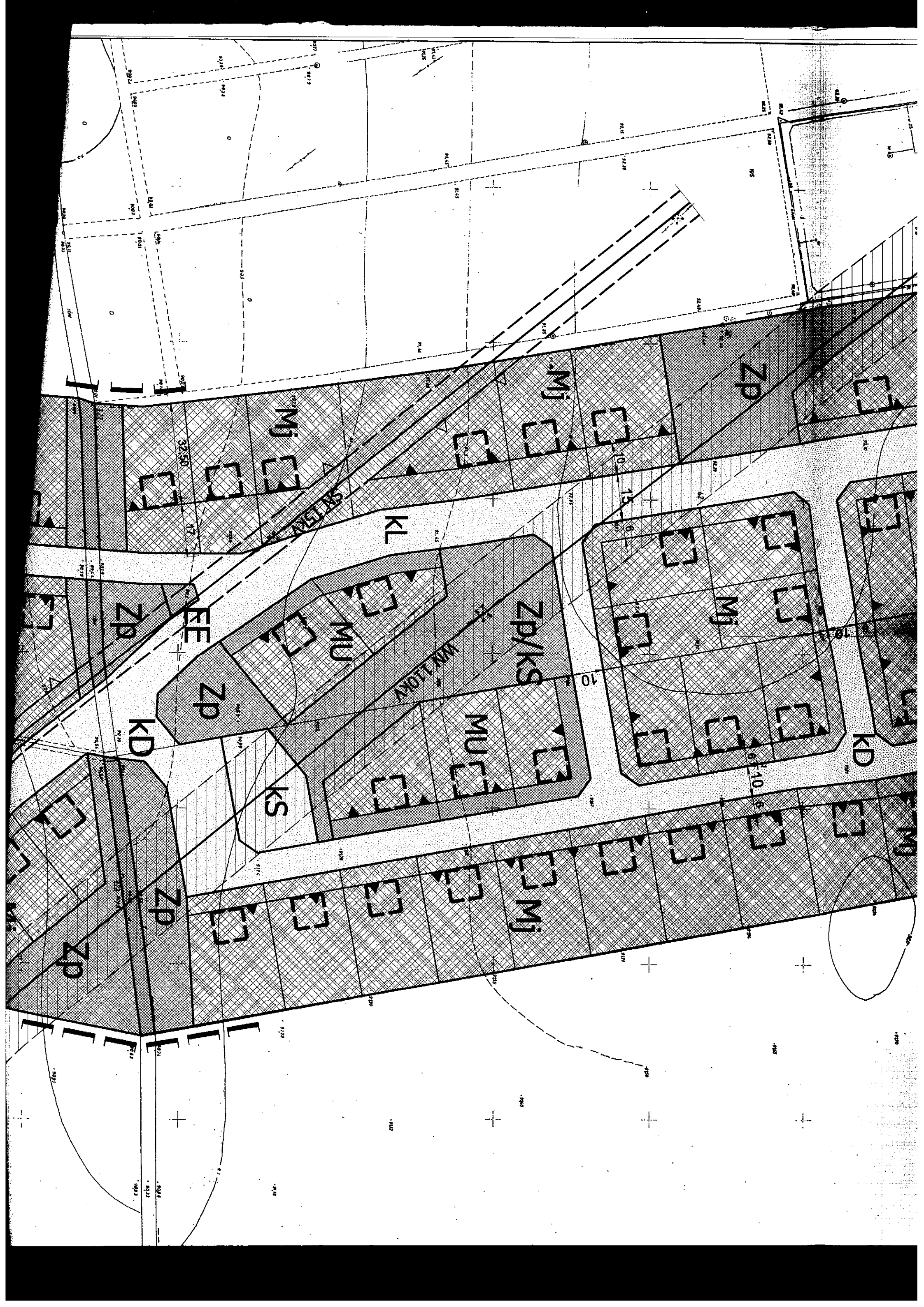
W dniach od 16.09.2002 do 14.10.2002 r. przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza został przedstawiony do uzgodnienia według wymogów art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W obu etapach plan otrzymał pozytywne opinie od jednostek go opiniujących.

W dniach od 24.02.2003 do 24.03.2003 r. projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza 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.

W dniach od 09.07.2003 do 08.08.2003 r. nowy projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza 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.

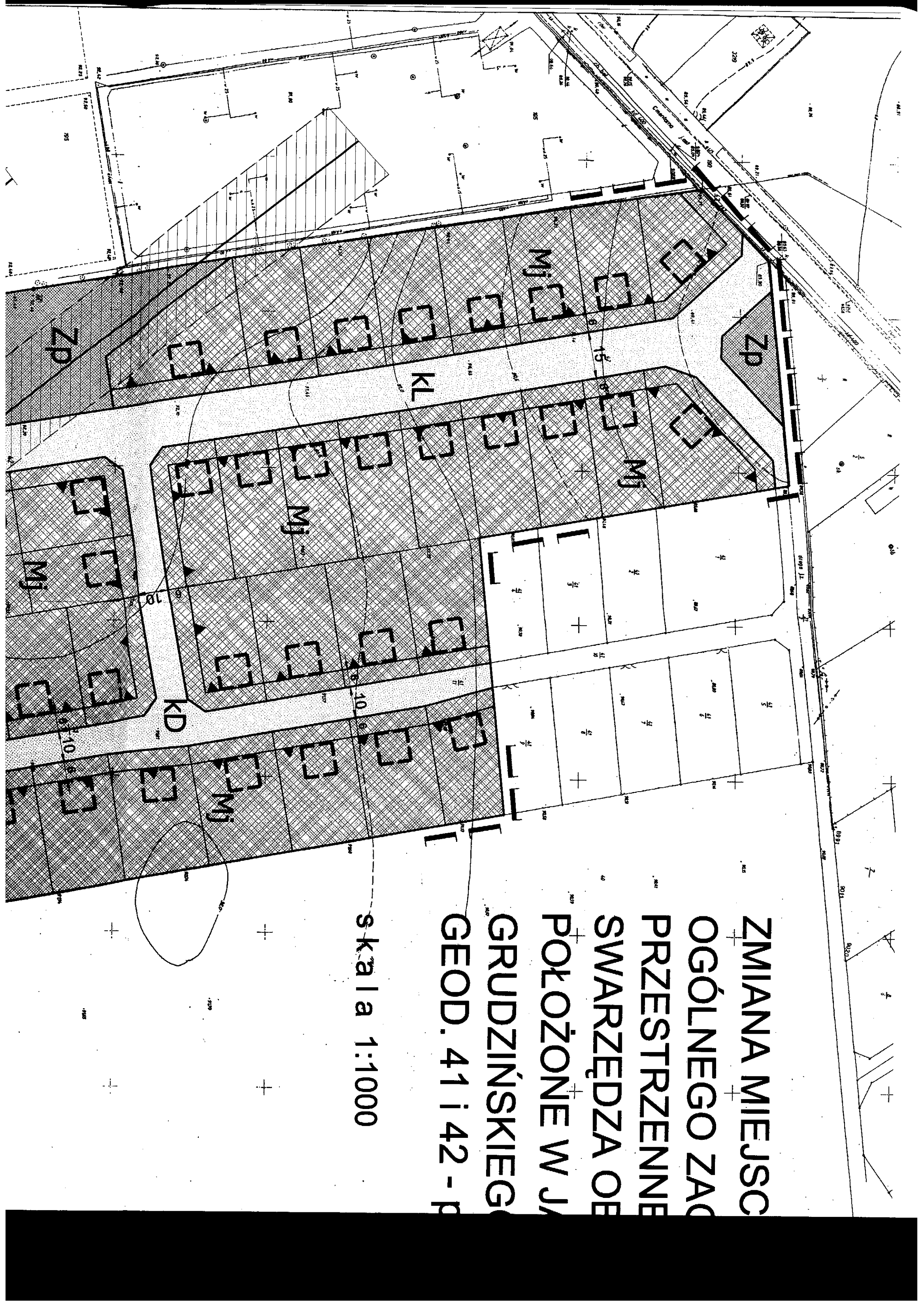
W dniu 22.10.2003 r. zamieszczono w Głosie Wielkopolskim komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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



ZMIANA MIEJSC
OGÓLNEGO ZAC
PRZESTRZENNE
SWARZĘDZA O
POŁOŻONE W J
GRUDZIŃSKIEG
GEOD. 41 i 42 - p

skala 1:1000



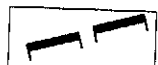
POŁOŻONE W JASINIU PRZY UL. GRUDZIŃSKIEGO I OZNACZONE NR GEOD. 41 ! 42 - po podziale 41/12-17 ! 42.

skala 1:1000

Załącznik Nr1 do uchwały Nr *xv/mc/2003* Rady
Miejskiej w Swarzędzu z dnia *29 października 2003 r.*
opublikowanej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego Nr
poz. z dnia

OZNACZENIA

GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY
PLANU MIEJSCOWEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O
RÓŻNYCH FUNKCJACH



OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNE LINIE
ZABUDOWY



LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO



TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
TOWARZYSZĄCYMI



TERENY USŁUG OŚWIATY



TERENY KOMUNIKACJI



TERENY PARKINGÓW



TERENY ZIELENI



TERENY URZĄDZEN
ELEKTROENERGETYCZNYCH



LINIE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO I
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA wraz ze
strefami ochronnymi

