

**UCHWAŁA Nr XVIII/128/2003
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 grudnia 2003 r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w Swarzędzu w rejonie ul. Teofila Kaczorowskiego oznaczone nr geod. 2152/5, 2152/12, 2151/1, 2151/2 z przeznaczeniem na funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniej intensywności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z możliwością wprowadzenia funkcji sportowo – rekreacyjnej, oraz oznaczoną nr geod. 1719 część ul. Teofila Kaczorowskiego z przeznaczeniem na drogę publiczną z możliwością realizacji infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu w pasie drogowym (powierzchnia objęta zmianą ca 1,1 ha).

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), 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), oraz w związku z Uchwałą VIII/43/2003 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Swarzędza obejmującego teren położony w Swarzędzu w rejonie ulicy Teofila Kaczorowskiego oznaczony numerami geodezyjnymi: 2152/5, 2152/12, 2151/1, 2151/2 z przeznaczeniem na funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniej intensywności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z możliwością wprowadzenia funkcji sportowo – rekreacyjnej, oraz oznaczony numerem geodezyjnym 1719 część ul. Teofila Kaczorowskiego, z przeznaczeniem na drogę publiczną z możliwością realizacji infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu w pasie drogowym (powierzchnia objęta zmianą ca 1,1 ha), a także 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

1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w Swarzędzu w rejonie ul. Teofila Kaczorowskiego oznaczone nr geod. 2152/5, 2152/12, 2151/1, 2151/2 z przeznaczeniem na funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniej intensywności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z

możliwością wprowadzenia funkcji sportowo – rekreacyjnej, oraz oznaczoną nr geod. 1719 część ul. Teofila Kaczorowskiego z przeznaczeniem na drogę publiczną z możliwością realizacji infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu w pasie drogowym (powierzchnia objęta zmianą ca 1,1 ha).

2. Granice obszaru planu o którym mowa w § 1, ust.1 określa rysunek planu w skali 1:500, będący integralną częścią niniejszej uchwały i stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenie warunków, standardów oraz zasad kształtowania zagospodarowania terenu i jego podziału oraz ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej.
3. Umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
4. Ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ekologii.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budownictwa komunalnego oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem MW.
2. Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K.
3. Tereny dróg publicznych i dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
4. Tereny placów zabaw dla dzieci, boisk sportu rekreacyjnego oznaczone na rysunku planu symbolem Z.

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 4

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budownictwa komunalnego oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **MW** ustala się:

1. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie następujących warunków:
 - a) Realizacja zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz budowli i zagospodarowania terenu z nim związanych.
 - b) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla wielorodzinnych budynków mieszkalnych przedstawiono na rysunku planu (załącznik nr 1).
 - c) Budynki o maksymalnie III kondygnacjach mieszkalnych wraz z I kondygnacją piwnic lub suterren zagłębionych w terenie na minimum 80 cm.
 - d) Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy – 14 m. Maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapów podstawowych połaci dachu – 11 m. Maksymalna wysokość posadzki parteru od poziomu terenu – 1,6 m.
 - e) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami dla działek nr geod. 2151/1,

2151/2, 2152/5, 2152/12 – 20%.

- f) Minimalna powierzchnia terenu zieleni biologicznie czynnej – 25%.
- g) Dachy budynków wielospadowe o symetrycznym układzie podstawowych połaci i ich nachyleniu 15°-30°, pokrycie dachów dostosowane do ich pochylenia: z dachówki, materiałów dachówkopodobnych lub blaszane.
- h) Dopuszcza się realizację usług z zakresu zadań własnych gminy w lokalach nie przekraczających 20% powierzchni użytkowych kondygnacji.
- i) Dla kolorystyki budynków: zabrania się stosowania na dominujących powierzchniach elewacji kolorów ciemnych i jaskrawych, zaleca się kolory jasne i pastelowe zharmonizowane z kolorem połaci dachowych.
- j) Zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

§ 5

Dla terenów urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu (załącznik numer 1) symbolem **K** ustala się:

1. Minimalną szerokość jezdni lub pieszojezdni dróg dojazdowych na 5,5 m.
2. Wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów w ilości wg wskaźnika 1,2 miejsca na jedno mieszkanie, prosopadłe do dróg dojazdowych wzdłuż działek nr geod. 1719, 2152/1, 2152/11 lub ewentualnie wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego zakresem opracowania.
3. Lokalizacja obudowanych miejsc gromadzenia odpadów stałych - 6 m od krawędzi jezdni ul. Kaczorowskiego oraz 1,5 m od krawędzi jezdni dróg publicznych.
4. Realizacja budynku lub budowli stacji transformatorowej na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci elektroenergetycznej. Niniejszy zapis stanowi podstawę do wydzielenia działki trafostacji na podstawie art 94 ustawy "o gospodarce nieruchomościami". Przyłączenie obiektów do sieci energetycznej nastąpi na podstawie: warunków przyłączenia, które określi przedsiębiorstwo energetyczne na wniosek podmiotów ubiegających się i umów o przyłączeniu do sieci.

§ 6

Dla terenów dróg publicznych i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu załącznik numer 1) symbolem **KD** ustala się:

1. Obsługę przez istniejącą, przylegającą do przedmiotowego obszaru ulicę Teofila Kaczorowskiego.
2. Jedno połączenie komunikacyjne dróg wewnętrznych pieszo-jezdnych z ulicą Teofila Kaczorowskiego zgodnie z warunkami określonymi przez Zarząd Dróg.
3. Lokalizację sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi przez Zarząd Dróg i gestorów sieci.
4. Dopuszcza się możliwość realizacji wjazdów na tereny komunikacji K (drogę) z posesji położonych po północnej stronie obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem (z działek znajdujących się pomiędzy projektowaną ulicą – oznaczoną na rysunku planu symbolem K, a ulicą 3 maja).

Ulica Kaczorowskiego jest o wystarczającej szerokości pozwalającej na poprowadzenie w niej wszystkich wymaganych dla obsługi zespołu podziemnych, liniowych elementów infrastruktury technicznej.

§ 7

Dla terenów placów zabaw dla dzieci, boisk sportu rekreacyjnego oznaczonych na

rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem Z ustala się:

1. Realizację placów zabaw dla dzieci, niewielkich boisk sportu rekreacyjnego oraz elementów małej architektury minimum 3 m od krawędzi jezdni i dróg dojazdowych.
2. Dopuszcza się możliwość stosowania ogrodzeń wysokości 1,5 m, ażurowych na podmurówce max. do 60 cm. Wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 8

Ustala się następujące warunki wykonania uzbrojenia dla całego obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:

1. Realizację zabudowy dopuszcza się po zrealizowaniu sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, oraz odpowiednich przyłączy.
2. Zaopatrzenie w wodę nastąpi w oparciu o istniejący system sieci w rejonie ulic Kaczorowskiego, Staszica, 3-go Maja.
3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi do projektowanego kanału sanitarnego w ulicy Kaczorowskiego.
4. Odprowadzenie ścieków deszczowych nastąpi do projektowanego kanału deszczowego w ulicy Kaczorowskiego, po wybudowaniu sieci osiedlowej kanalizacji deszczowej. Tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, na terenie własnej działki poprzez budowę studni chłonnych wprowadzających wodę w grunt, lub budowę podziemnego zbiornika i wykorzystanie wód deszczowych do podlewania trawników.
5. Plan miejscowy zakłada alternatywnie lokalizację terenu rzędu 65-70 m² pod stację transformatorową w miejscu, które zostanie wyznaczone przez inwestora w porozumieniu z właściwym gestorem sieci energetycznej. Przyłączenie obiektów do sieci energetycznej nastąpi na podstawie warunków przyłączenia które określi przedsiębiorstwo energetyczne na wniosek podmiotów ubiegających się i umów o przyłączenie sieci.
6. W planie zagospodarowania terenu, należy przewidzieć obudowane miejsce na gromadzenie odpadków stałych i okresowy ich wywóz na gminne wysypisko śmieci.
7. Do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne.
8. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą szczegółowe projekty branżowe.
9. Zakazuje się podłączania obiektów do istniejących sieci infrastruktury technicznej bez uzgodnienia z dysponentem sieci.
10. Na terenach objętych zmianą planu zakazuje się odprowadzania ścieków w inny sposób niż poprzez podłączenie do sieci kanalizacyjnej.

§ 9

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:

1. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji innych niż wymienione w treści niniejszej uchwały.
2. Ustala się zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 10

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) dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

§ 12

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W SWARZEDZU


Bożena Szudłowska

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XVIII/128/2003
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 grudnia 2003 r.

Projekt w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w Swarzędzu w rejonie ul. Teofila Kaczorowskiego oznaczone nr geod. 2152/5, 2152/12, 2151/1, 2151/2 z przeznaczeniem na funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniej intensywności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z możliwością wprowadzenia funkcji sportowo – rekreacyjnej, oraz oznaczoną nr geod. 1719 część ul. Teofila Kaczorowskiego z przeznaczeniem na drogę publiczną z możliwością realizacji infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu w pasie drogowym (powierzchnia objęta zmianą ca 1,1 ha) został opracowany zgodnie z obowiązującymi 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.),
- 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 z 1999 r.).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Swarzędzu Uchwały Nr VIII/43/2003 z dnia 26.03.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Swarzędza obejmującego teren położony w Swarzędzu w rejonie ulicy Teofila Kaczorowskiego oznaczony numerami geodezyjnymi: 2152/5, 2152/12, 2151/1, 2151/2 z przeznaczeniem na funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniej intensywności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z możliwością wprowadzenia funkcji sportowo – rekreacyjnej, oraz oznaczony numerem geodezyjnym 1719 część ul. Teofila Kaczorowskiego, z przeznaczeniem na drogę publiczną z możliwością realizacji infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu w pasie drogowym (powierzchnia objęta zmianą ca 1,1 ha).

W dniu 09.04.2003 r. przystąpiono do sporządzenia przedmiotowego planu.

W dniu od 03.06.2003 r. przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Swarzędza został przedstawiony do opiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 16.06.2003 do 08.07.2003 r. przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części 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 08.07.2003 r. do 08.08.2003 r. przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. W okresie przewidziany w ustawie protesty i zarzuty do projektu planu nie wpłynęły.

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

W dniu 17.12.2003 r. zamieszczono w Głosie Wielkopolskim komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem było uchwalenie w/wym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Swarzędza uchwała zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem oraz przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz
mgr Anna Tomicka