

**UCHWAŁA Nr XVIII/129/2003
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 grudnia 2003 r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działki położonej w Rabowicach i oznaczonej nr geod. 27/6 – teren objęty zmianą ca 2,40 ha /zmiana przeznaczenia z terenów działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową i terenów zarezerwowanych pod zalesienie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/.

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 z późniejszymi 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 XLVII/502/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działki położonej w Rabowicach i oznaczonej numerem geodezyjnym 27/6 – powierzchnia zmiany ca 2,40 ha /zmiana przeznaczenia z terenów działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową i terenów zarezerwowanych pod zalesienie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/, 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 zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działki położonej w Rabowicach i oznaczonej nr geod. 27/6 – teren objęty zmianą ca 2,40 ha /zmiana przeznaczenia z terenów działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową i terenów zarezerwowanych pod zalesienie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/.
2. Granice obszaru planu o którym mowa w § 1, ust.1 określa rysunek planu w skali 1:1000, 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 zmianą planu.

2. Umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
3. Wyznaczenie zasad podziału terenów.
4. Wyznaczenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej w tym wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem MJ, MJ1.
2. Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na planie symbolem KD.
3. Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE.
4. Zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną.
5. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej – według obowiązujących przepisów.
6. Zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

Rozdział I Przepisy szczegółowe

§ 4

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MJ, MJ1** ustala się:

1. Funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) Powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 30% powierzchni działki.
 - b) Dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu.
 - c) Dla budynków mieszkalnych ustala się wyłącznie dachy pochyłe o nachyleniu połaci 25° – 45° z zachowaniem zasady symetryczności kąta nachylenia,
 - d) Dopuszcza się możliwość lokalizacji garaży wolnostojących, o maksymalnej wysokości w kalenicy 5,0 m, na dwa stanowiska postojowe, o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym o pow. do 50,0 m².
 - e) Teren oznaczony symbolem MJ1 przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa będzie realizowana zgodnie z ustaleniami określonymi dla terenu MJ po skablowaniu lub przełożeniu istniejącej linii energetycznej na koszt inwestora 15 kV lub właściwego gestora sieci jeżeli gestor ten wyrazi na to zgodę. Do tego czasu zakaz zabudowy.
3. Działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) Funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz związana z nią infrastruktura i elementy tzw. małej architektury.
 - b) Budynki winny być sytuowane na działce w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy (załącznik nr 1).
 - c) Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony

- środowiska przyrodniczego - zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce.
4. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
- ustala się podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokości poszczególnych działek od strony ulicy (od frontu działki) nie będzie mniejsza niż 20 m, natomiast działek skrajnych (narożnikowych) nie będzie mniejsza niż 25,0 m,
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1000m².
5. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych zlokalizowane przy granicy nieruchomości.
6. Ogrodzenia wysokości 1,5 m, ażurowe o podmurówce max. do 60 cm oraz wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. Projektowana zabudowa mieszkaniowa znajduje się w strefie występowania stanowisk archeologicznych, z uwagi na niszczący charakter prac ziemnych Inwestor zobowiązany jest zlecić stały nadzór archeologiczno – konserwatorski nad całością prac ziemnych wraz z ratowniczymi badaniami wykopaliskowymi w miejscu odkrycia relikwów archeologicznych.

§ 5

Dla terenów komunikacji **KD** ustala się:

- Obsługa terenu nastąpi z ul. Bliskiej – poszerzonej docelowo do 12 m w liniach rozgraniczających, poprzez projektowane drogi dojazdowe – KD o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających. Droga dojazdowa prostopadła do ul. Bliskiej zakończona zostanie placem nawrotu o szerokości 14,5 metra, który funkcjonować będzie do czasu uruchomienia terenów sąsiednich.
- Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji.
- Wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach powinny być wyposażone w system kanalizacji deszczowej, w przypadku nawierzchni nieutwardzonej, częściowo utwardzonej (ażurowej) należy zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 6

Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych **EE** ustala się:

- Lokalizację stacji transformatorowej typu miejskiego zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).
- Stacja transformatorowa zasilana będzie linią kablową lub na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda właściwy gestor sieci elektro-energetycznej na etapie opracowania planu zagospodarowania terenu.

§ 7

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

- Zaleca się wykonanie pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
 - Wodociąg – docelowo podłączenie sieci wodociągowej do wiejskiego przewodu wodociągowego.
 - Kanalizacja sanitarna – ścieki bytowe docelowo odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w

szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

- c) Kanalizacja deszczowa – wody deszczowe odprowadzić docelowo do projektowanej kanalizacji deszczowej, tymczasowo wody deszczowe należy zagospodarować w obrębie własnej działki we własnym zakresie, nie naruszając interesu osób trzecich.
- d) Sieć energetyczna – istniejąca linia energetyczna 15 kV przewidziana docelowo do przełożenia lub skablowania na koszt inwestora, lub właściwego gestora sieci jeżeli gestor ten wyrazi na to zgodę. Dla linii napowietrznych obowiązują pasy wolne od zabudowy o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami. Przyłączenie obiektów do sieci energetycznej nastąpi na podstawie: warunków przyłączenia, które określi przedsiębiorstwo energetyczne i umów o przyłączenie do sieci.
- e) Sieć telefoniczna – podziemna, skablowana,
- f) Gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji; odprowadzenie odpadów stałych - zgodnie z systemem gospodarki odpadowej gminy.
2. Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw stałych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych, zaleca się stosowanie paliw proekologicznych (gaz, olej opałowy, energię elektryczną).
3. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 8

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.

§ 9

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.

§ 10

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W SWARZEDZU

Bożena Szydłowska
Bożena Szydłowska

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XVIII/129/2003
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 grudnia 2003 r.

Projekt w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działki położonej w **Rabowicach i oznaczonej nr geod. 27/6** – teren objęty zmianą ca 2,40 ha /zmiana przeznaczenia z terenów działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową i terenów zarezerwowanych pod zalesienie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ 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 XLVII/502/2002 z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działki położonej w Rabowicach i oznaczonej numerem geodezyjnym 27/6 – powierzchnia zmiany ca 2,40 ha /zmiana przeznaczenia z terenów działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową i terenów zarezerwowanych pod zalesienie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/.

W dniu 27.02.2002 r. przystąpiono do sporządzenia przedmiotowego planu.

W dniach 17.06.2002 r. - 08.07.2002 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 15.07.2002 r. do 12.08.2002 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.

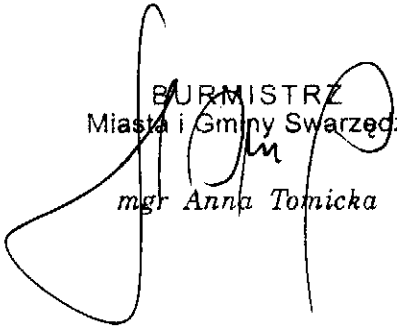
W dniach od 28.08.2002 r. do 26.09.2002 r. przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. W okresie przewidziany w ustawie protesty i zarzuty do projektu planu nie wpłynęły.

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

W dniu 22.12.2003 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 planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, 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

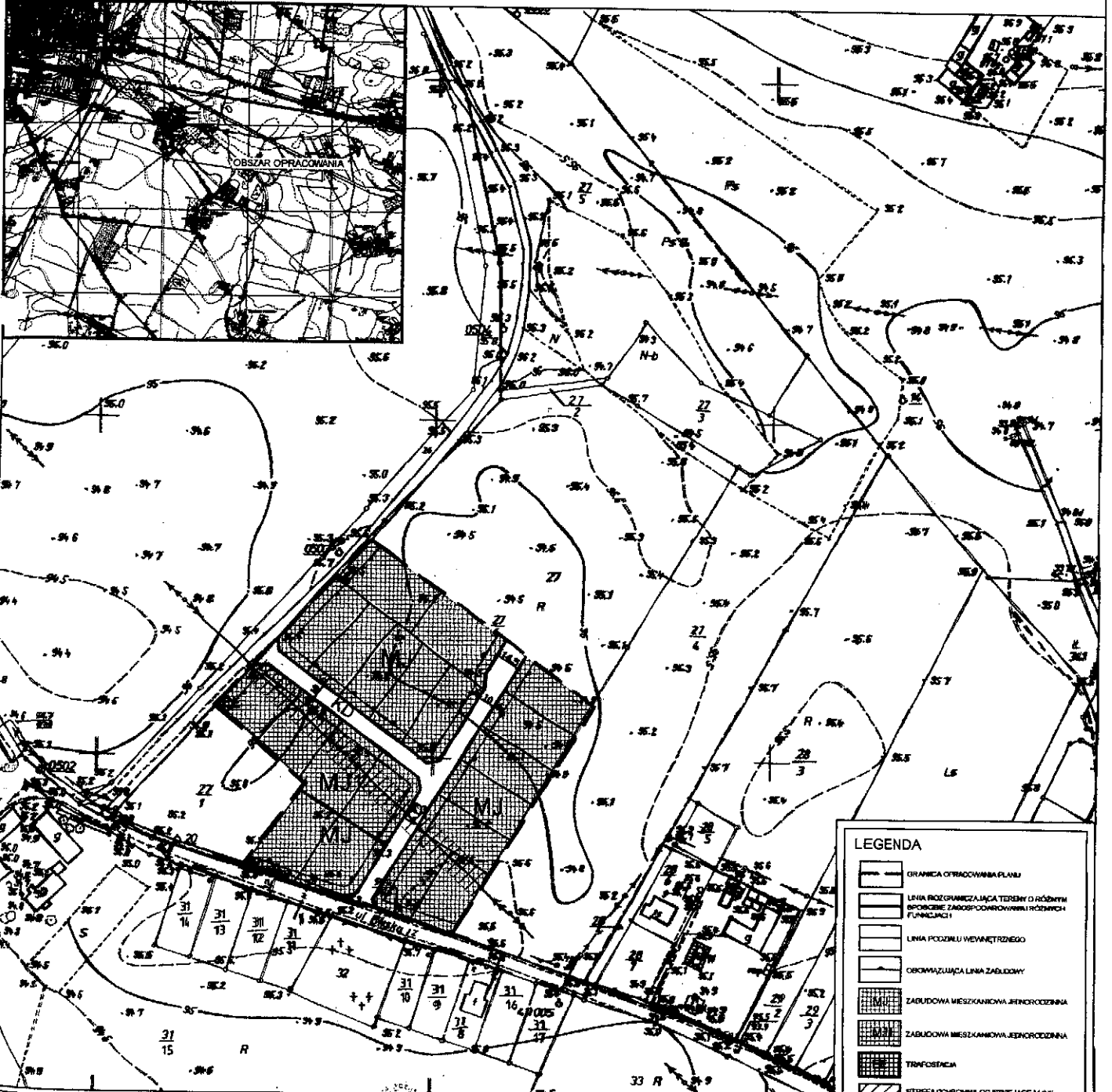

mgr Anna Tomicka

GMINA SWARZĘDZ

ZACZEPIK NR 1 - DODNIEDZENIE
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ 4 SWARZĘDZU
NR XVIII/129/2003 Z DANA 30 BRZOJNA 2003 R.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ
W ZAKRESIE OBEJMUJĄCYM DZIAŁKĘ POŁOŻONĄ W RABOWICACH OZNACZONĄ NR GEOD. 27/6.

SKALA 1:4000



LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM OPOSIĘGSIU ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH FUNKCJACH
- LINIA PODZUMI WEWNĘTRZNEGO
- OKRĘGLAJĄCA LINIA ZAGŁOBY
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOCZESNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOCZESNA
- TRAFOSTACJA
- STRYFA OCHRONNA OD RTNIEJACJI LINII ENERGETYCZNEJ - 15 IV
- DROGA DOJAZDOWA

Miasto Swarzędz
Skala 1:1000

Wzrost: _____
Ciężar ciała: _____
Ciężar ciała: _____
Ciężar ciała: _____

Wzrost: _____
Ciężar ciała: _____
Ciężar ciała: _____
Ciężar ciała: _____

Wzrost: _____
Ciężar ciała: _____
Ciężar ciała: _____
Ciężar ciała: _____

ZESTAWIENIE DZIAŁEK	
№ dz.	Wzrost
1	27/6
2	27/6
3	27/6
4	27/6
5	27/6
6	27/6
7	27/6
8	27/6
9	27/6
10	27/6
11	27/6
12	27/6
13	27/6
14	27/6
15	27/6
16	27/6
17	27/6
18	27/6
19	27/6
20	27/6
21	27/6
22	27/6
23	27/6
24	27/6
25	27/6
26	27/6
27	27/6
28	27/6
29	27/6
30	27/6
31	27/6
32	27/6
33	27/6
34	27/6
35	27/6
36	27/6
37	27/6
38	27/6
39	27/6
40	27/6
41	27/6
42	27/6
43	27/6
44	27/6
45	27/6
46	27/6
47	27/6
48	27/6
49	27/6
50	27/6

PRACOWNIA PROJEKTOWA
JUDYTA I ARCHALHEM
51-803 PODWAŁ, UL. ŚW. MARCIN 6/6
TEL. 853-10-46

AUTORZY OPRACOWANIA
MGR ELEONORA RYBCZYŃSKA
CZŁONEK IZBY URBANISTÓW
MGR INŻ. ARCH. JUDYTA HEBS

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Bożena Szytowska
Bożena Szytowska

ELEONORA RYBCZYŃSKA
członek Izby Urbanistów
nr Z-88