

UCHWAŁA Nr XV/92/2003
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 1 października 2003 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym działki położone w Paczkowie w rejonie ul. Średzkiej oznaczone numerami geodezyjnymi 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 369 i część działek 368 i 398 (pow. zmiany ca 5,40 ha) - zmiana przeznaczenia z upraw ogrodniczych z prawem zabudowy i 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 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz.74, z późniejszymi zmianami), art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24.04.2002 r. nr XLVIII/516/2002 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, 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 gminy Swarzędz w zakresie obejmującym działki położone w Paczkowie w rejonie ul. Średzkiej oznaczone nr geod. 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 369 i część działek 368 i 398 - zmiana przeznaczenia z upraw ogrodniczych z prawem zabudowy i upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Granice obszaru planu o którym mowa w ust.1 określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik 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 KL,
3. tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
4. zasady obsługi zabudowy infrastrukturalną techniczną;
5. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej;
6. zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

§ 4.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Swarzędz, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 5

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej MJ, MJ1, ustala się:

1. Funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinną, wolnostojąca.
2. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie następujących warunków:
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 30% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki
 - b) ustala się możliwość realizacji na każdej działce oznaczonej symbolem MJ i MJ1 jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego z wbudowanym lub przybudowanym garażem, zabrania się realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MJ2 dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych o max powierzchni zabudowy do 50 m², z dachami wielospadowymi, o pochyleniu symetrycznych połaci dachowych 22-45° i max wysokości w kalenicy – 6,0 m od poziomu terenu
 - d) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ewentualne podpiwniczenie na podstawie badań geotechnicznych potwierdzających możliwość jego prawidłowego wykonania
 - e) dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu, poziom posadzki parteru części mieszkalnej – max 0,7 m od poziomu terenu, max wysokość poziomych okapów podstawowych połaci dachowych – 4,0 m od poziomu terenu
 - f) dla budynków mieszkalnych ustala się wyłączenie dachy pochylne, wielospadowe o

symetrycznym nachyleniu podstawowych połączi 22 – 45°.

3. Działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
- obowiązującą funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca, oraz związana z nią infrastruktura i elementy tzw. małej architektury,
 - budynki winny być sytuowane na działce zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice (zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1), z możliwością wysunięcia na głębokość 2,0 m przed linię zabudowy przedsiionków i zadaszeń wejść oraz 1,5 m wykuszy w jednej kondygnacji – o łącznej powierzchni zabudowy do 12 m²
4. Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
- zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,
 - zakaz spalania odpadów,
5. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
- ustala się podział terenu zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się zmianę lokalizacji i wielkości działki pod trafostację oznaczonej symbolem EE, celem dostosowania ją do wymogów określonych przez ENEA S.A. i przepisy szczególne
6. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych zlokalizowane przy granicy nieruchomości.
7. Dla kolorystyki budynków: zabrania się stosowania na dominujących powierzchniach elewacji kolorów ciemnych i jaskrawych, zaleca się kolory jasne i pastelowe zharmonizowane z kolorem połączi dachowych.
8. Ogrodzenia wysokości 1,5 m, ażurowe o podmurówce max. do 60 cm oraz wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 6

Dla terenów komunikacji samochodowej ustala się:

- Obsługa terenu nastąpi z ul. Średzkiej, poprzez projektowaną drogę lokalną – Kl., a następnie poprzez projektowany i istniejący układ dróg dojazdowych – lokalnych.
- Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę inwestor ma obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami wynikającymi z zagospodarowania nieruchomości.

§ 7

Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych EE ustala się:

- Lokalizację nowoprojektowanej stacji transformatorowej typu miejskiego zgodnie z rysunkiem planu, zasilanej linią kablową lub w inny sposób określony w warunkach technicznych przyłączenia przez E.N.E.A S.A.

§ 8

W zakresie obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- Inwestor zobowiązany jest do wykonania uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
a) wodociąg - podłączenie sieci wodociągowej do wiejskiego systemu

- wodociągowego,
- b) kanalizacja sanitarna - ścieki bytowe docelowo odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnym zbiornikach bezodpływowych.
 - c) kanalizacja deszczowa – wody deszczowe odprowadzić docelowo do projektowanej kanalizacji deszczowej, tymczasowo wody deszczowe należy zagospodarować we własnym zakresie, nie naruszając interesu osób trzecich.
 - d) sieć energetyczna - podziemna, zkablowana prowadzona z istniejącej trafostacji,
 - e) sieć telefoniczna - podziemna, zkablowana,
- fygromadzenie 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 stanowić będą szczegółowe projekty branżowe.

§ 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 1 poz. 943 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

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.

§ 12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

§ 13

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

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia

Projekt w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Paczkowie w rejonie ul. Średzkiej oznaczone numerami geodezyjnymi 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 369 i część działek 368 i 398 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.).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Swarzędzu Uchwały Nr XLVIII/516/2002 z dnia 24.04.2002 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń.

W dniach od 17.06.2002 do 08.07.2002 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do opiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 15.07.2002 do 12.08.2002 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz 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. 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 przewidziany w ustawie protesty i zarzuty do projektu planu nie wpłynęły.

W okresie wyłożenia nie zgłoszono do projektu żadnego protestu ani zarzutu. W dniu 27.08.2003 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 została przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz
Miasta Gminy Swarzędz

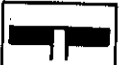

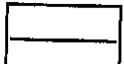
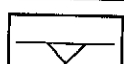



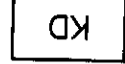
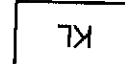
mgr Anna Tomicka

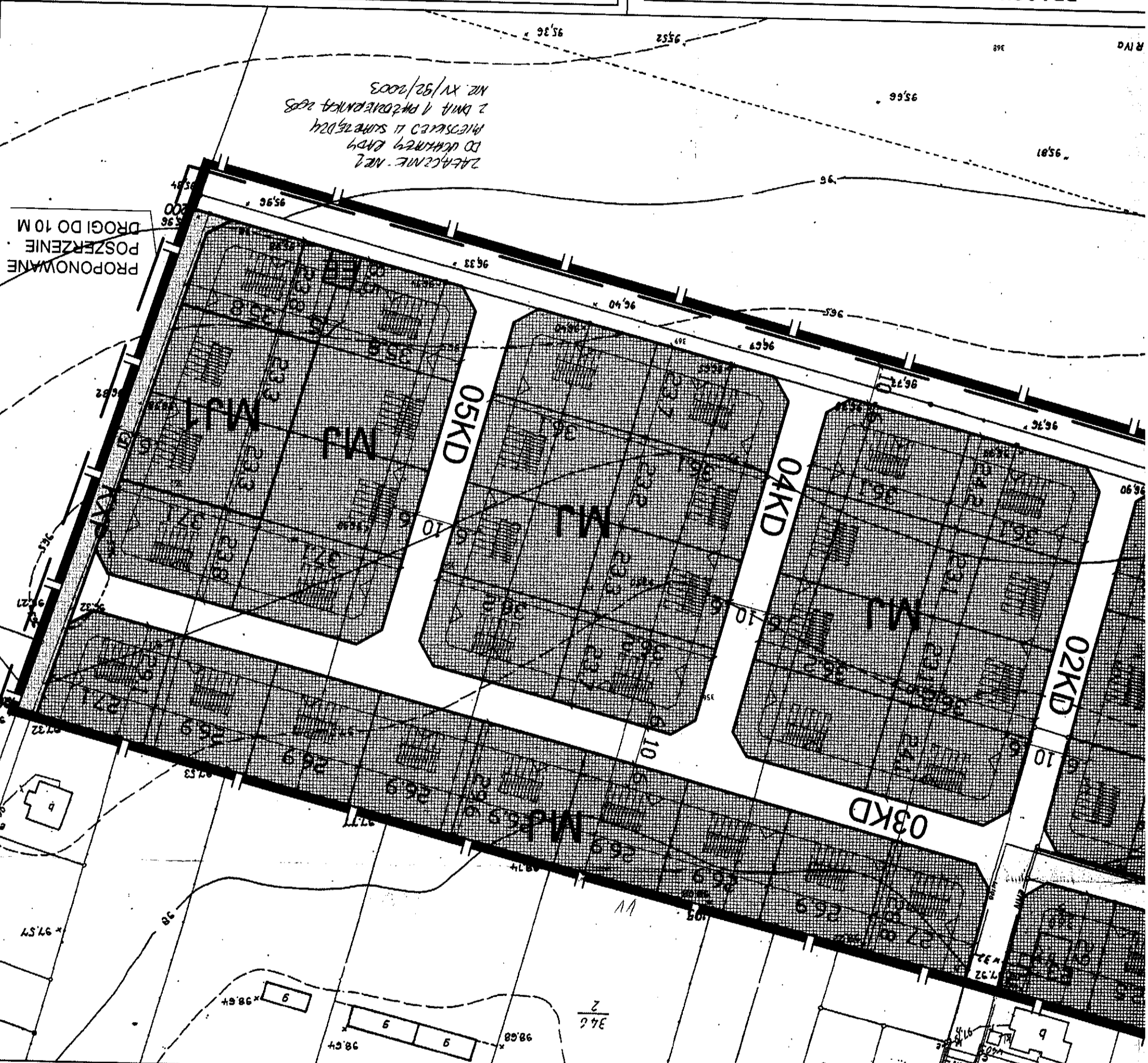
PRACOWNIA PROJEKTOWA
 JUDYTA I MICHAŁ HESS
 61-803 POZNAŃ, UL. ŚW. MARCIN 8/6
 TEL. 853-10-46

ELEONORA RYBCZYŃSKA
 członek Izby Urbanistów
 nr Z-88

Michał Hess
Leonora Rybczyńska

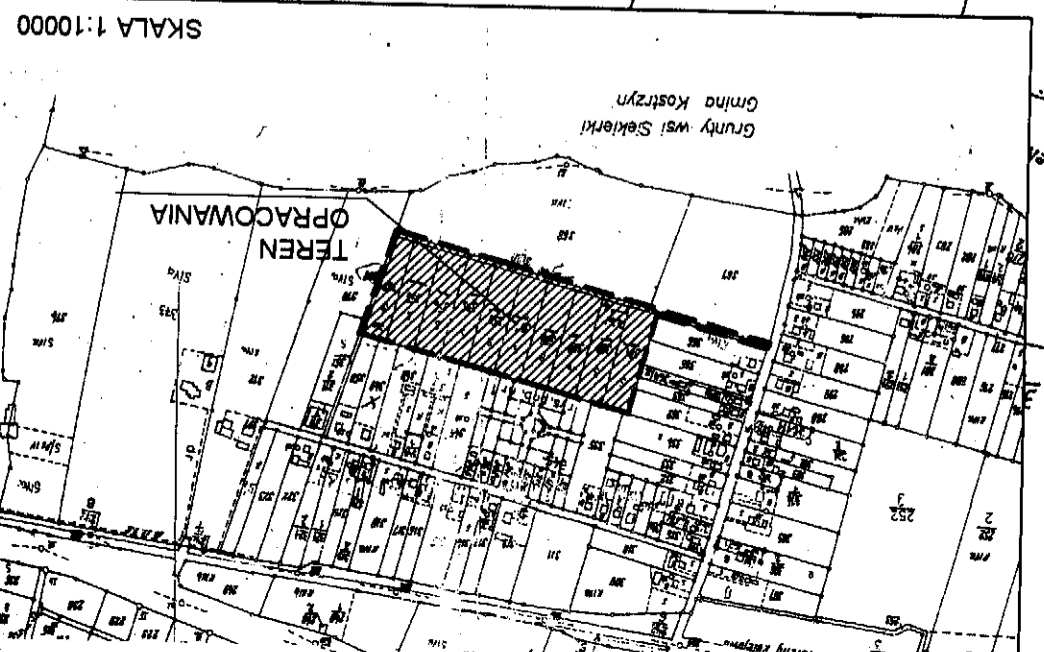
LEGENDA

-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH FUNKCJACH
-  LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
-  NIEMIERZĄCA LINIA ZABUDOWY
-  REZERWA TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, DO CZASU POSZERZENIA DROGI W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
-  TRAFOSTACJA
-  DROGA DOJAZDOWA
-  DROGA LOKALNA

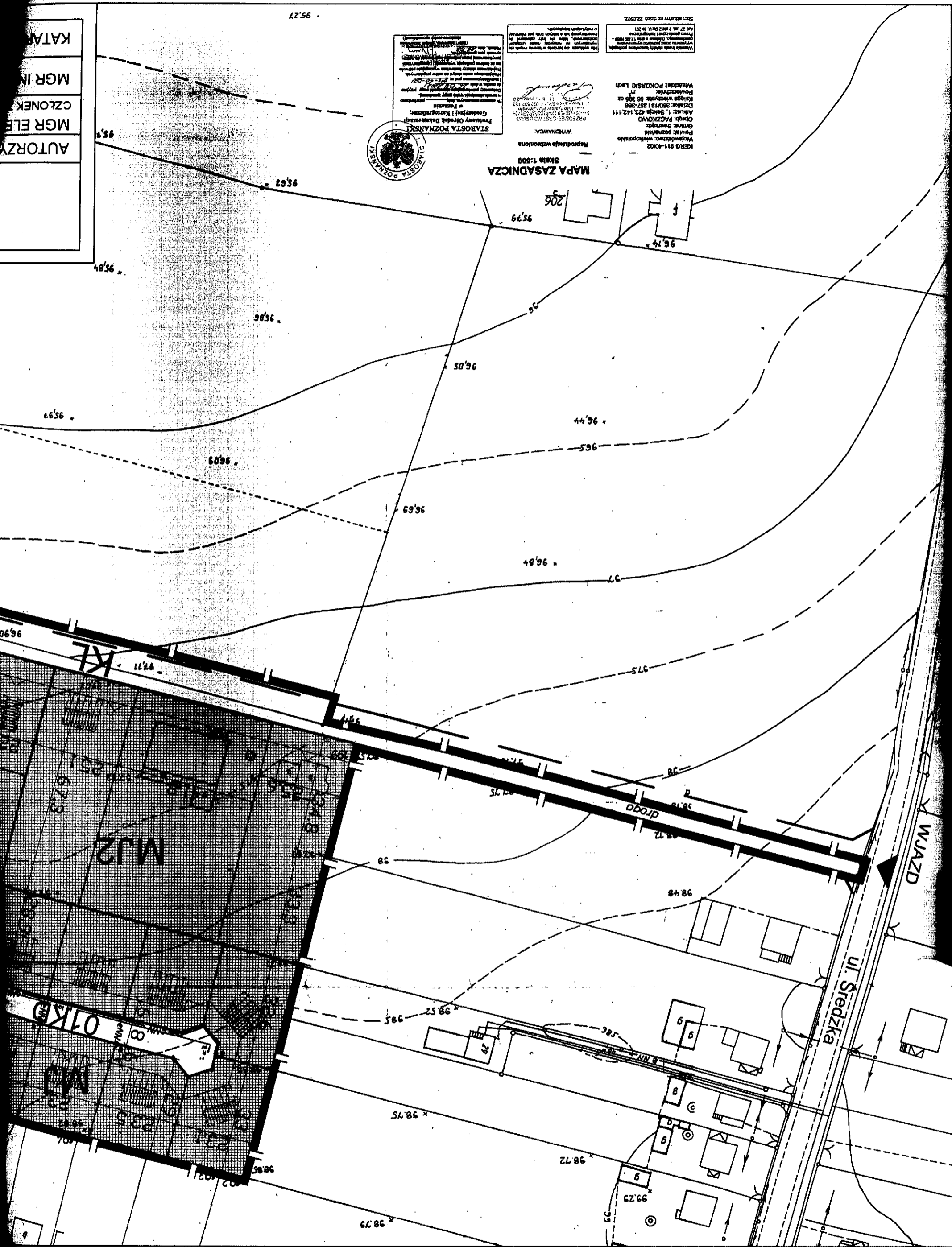


ZACZĄTEK NR 2
 DO DOKUMENTY LNDY
 MIEJSCOWOŚĆ II SUMA 25/2004
 2 DZIAŁ I PRZEBUDOWA 2008
 NR XV/92/2003

PROPOZYCJA
 POSZERZENIE
 DROGI DO 10 M



AUTORZY
MGR ELE
CZŁONEK
MGR IN
KATANA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI PACZK
 OBEJMUJĄCY DZIAŁKI OZNACZONE NUMERAMI GEODEZYJNYMI 352, 353, 354, 355, 356, 359,
 359, 360, 361 I CZĘŚĆ DZIAŁEK 398, 369.
 SKALA 1:1000