

**UCHWAŁA Nr XIX/138/2004
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 4 lutego 2004 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w Jasiniu, przy ul. Sołeckiej i oznaczone nr geod. 22/1, 22/2, 25, 26 (pow. opracowania 11,63 ha) – 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 Nr LV/607/2002 z dnia 25.09.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującej działki położone w Jasiniu, przy ul. Sołeckiej i oznaczone numerami geodezyjnymi 22/1, 22/2, 25, 26 (pow. zmiany 11,63 ha) – zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalna powierzchnia działek 1500 m², 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 fragmentu Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w Jasiniu, przy ul. Sołeckiej i oznaczone nr geod. 22/1, 22/2, 25, 26 (pow. opracowania 11,63 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Granice obszaru planu o którym mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem.
2. Umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
3. Wyznaczenie układu komunikacyjnego wynikającego z nowego sposobu podziału i

- zagospodarowania terenu.
4. Wyznaczenie zasad podziału terenów oraz ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
 5. Ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem Mj.
2. Tereny komunikacji oznaczone, na rysunku planu symbolem kD i kx.
3. Tereny zieleni oznaczone, na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem Zp.
4. Tereny urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – EE.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
6. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej.
7. Zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 4

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mj ustala się:

1. Funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca.
2. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie następujących warunków:
 - a) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki.
 - b) Minimalna powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – 30% powierzchni całkowitej działki.
 - c) Ustala się obowiązujące linie zabudowy – 6 m od granicy działki i zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).
 - d) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od granicy działki i zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).
 - e) Wysokość budynków mieszkalnych - II kondygnacje w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
 - f) Poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 50 cm nad terenem.
 - g) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych, w tym wolnostojących, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 40 m² dla jednostanowiskowych oraz do 60 m² dla dwustanowiskowych, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy.
 - h) Wysokość budynków garażowo-gospodarczych do 4,5 m. Dopuszcza się I kondygnację.
 - i) Zarówno dla budynków mieszkalnych jak i garażowo-gospodarczych ustala się wyłącznie dachy pochyłe, wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° – 45°. Pokrycie dachów pochyłych dachówka, lub materiałami

dachówkopodobnymi.

j) Należy zachować jednolity ażurowy charakter ogrodzeń frontowych o wysokości średniej, dla nachylenia terenu, do 1,50 m. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zapewnia się prawo do realizacji obiektów małej architektury.
4. Minimalna powierzchnię działek – 1500 m².
5. Każda działka musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m.
6. Dopuszcza się możliwość scalania działek w celu powiększenia powierzchni.
7. Do czasu uruchomienia terenów sąsiednich, położonych na wschodzie na działce skrajnej należy wydzielić tymczasowo nawrotkę (plac manewrowy) min. 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).

§ 5

Dla terenów komunikacji **kD** i **kx** ustala się :

1. Ustala się docelowe poszerzenie drogi - ulicy Sołeckiej docelowo do 20 m. Po 10 metrów w obie strony licząc symetrycznie od osi jezdni. W związku z tym przeznaczają się pas szerokości około 7 m na teren komunikacji kD wzdłuż ulicy Sołeckiej (zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1).
2. Projektowane ulice dojazdowe 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.
3. Projektowany ciąg pieszo-jezdny usytuowany równolegle do istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia EG 500 w/c, oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem kx o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.
4. Tereny komunikacji jako tereny publiczne stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.

§ 6

Dla terenów zieleni **Zp** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu – zieleń parkowa.
2. Zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych niezwiązanych z funkcją terenu.
3. Dopuszczenie realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, nasadzenia nowych.
5. Dopuszcza się możliwość realizacji małej architektury oraz wszelkiego rodzaju urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, jak alejki spacerowe, ławki parkowe itp.
6. Dopuszcza się wykorzystanie terenów zieleni Zp, we fragmencie przylegającym do pieszo-jezdni kx, jako tereny publiczne stanowiące przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.

§ 7

Dla terenu zieleni **EE** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu – lokalizacja stacji transformatorowej.
2. Uciążliwość stacji nie może wykraczać poza granice działki (terenu EE).
3. Dopuszcza się alternatywną lokalizację stacji transformatorowej na terenach zieleni Zp, pod warunkiem nienaruszenia istniejącego drzewostanu.
4. W przypadku braku zapotrzebowania na lokalizację stacji transformatorowej, tereny te można włączyć do przyległego terenu przeznaczonego pod zieleń Zp.

§ 8

Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż

przewidziane ustaleniami planu.

Ustala się zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

§ 9

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

1. Wodociąg – docelowo podłączenie do istniejącego systemu wodociągowego.
2. Kanalizacja sanitarna – ścieki bytowe odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Zakazuje się stosowania zbiorników bezodpływowych.
3. Kanalizacja deszczowa – wody deszczowe odprowadzić docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie. Tymczasowo wody deszczowe należy zagospodarować we własnym zakresie (w obrębie własnej działki), nie naruszając interesu osób trzecich.
4. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
5. Sieć energetyczna – przyłączenie do istniejącej sieci. Dostarczanie energii elektrycznej odbywać się będzie, na podstawie warunków technicznych uzyskanych z właściwego zakładu energetycznego po podpisaniu umowy przyłączeniowej i w razie potrzeby wybudowaniu nowej stacji transformatorowej, linii napowietrznych oraz linii kablowej podziemnej.
6. Sieć telefoniczna – docelowo podziemna, skablowana.
7. Gazociąg – docelowo podłączenie do gminnego systemu po jego rozbudowie. Przez przedmiotowy teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia EG 500 w/c, w związku z czym należy zachować strefę ograniczonego użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą szczegółowe projekty branżowe.
9. Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw ekologicznych. (gaz, olej opałowy, energię elektryczną).
10. Gromadzenie odpadów w pojemnikach zlokalizowanych na terenie własnej posesji. Odprowadzenie odpadów stałych – zgodnie z systemem gospodarki odpadowej gminy.
11. Ustala się obowiązek zachowania funkcjonowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnienia rozwiązań zastępczych.
12. Zakazuje się odprowadzania wszelkich nieczystości i ścieków do istniejących cieków wodnych.
13. Zakazuje się podłączenia obiektów do istniejących sieci infrastruktury technicznej bez uzgodnienia z dysponentem sieci.

§ 10

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mj ustala się zachowanie nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy zgodnie z § 4, pkt. 2 c, d niniejszej uchwały oraz załącznikiem graficznym nr 1 do niej. Linie zabudowy nie mogą znajdować się w strefach ochronnych od linii energetycznej oraz gazociągu. Od pozostałych terenów sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.

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 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.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Bożena Szudłowska
Bożena Szudłowska

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XIX/138/2004
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 4 lutego 2004 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w **Jasiniu, przy ul. Sołeckiej i oznaczone nr geod. 22/1, 22/2, 25, 26** (pow. opracowania 11,63 ha) – 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 Nr LV/607/2002 z dnia 25.09.2002 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń.

W dniach od 27.01.2003 do 18.02.2003 r. w/wym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony do opiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 02.06.2003 do 30.06.2003 r. przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, za wyjątkiem uzgodnienia z ENEA S.A Zakładu Dystrybucji Energii Rejon Dystrybucji Gniezno.

W dniach od 09.07.2003 r. do 08.08.2003 r. nastąpiło wyłożenie do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. W dniu 05.08.2003 wpłynęło pismo Państwa Kreideweiss, które zostało uznane za protest do przedmiotowego projektu planu, a następnie odrzucone przez Radę Miejską w Swarzędzu uchwałą Nr XVI/112/2003 z dnia 29 października 2003 r.

Na wniosek Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Burmistrzu Miasta i Gminy Swarzędz wprowadzono korekty do projektu planu, a następnie uzupełniono brakujące uzgodnienia.

W dniu 28.01.2004 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.

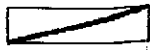
Po uchwaleniu zmiany planu uchwała zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz
mgr Andrzej Tomaszewski

OZNACZENIA



GRANICA OPRACOWANIA I OBOWIAZYWANIA
ZMIANY PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH
FUNKCJACH I RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA



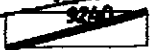
OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



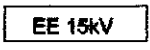
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO



GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA wraz ze strefą
ochronną



EE 15KV LINIA ENERGETYCZNA SN 15KV wraz ze strefą
ochronną



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ



TERENY KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ



CIĄG PIESZO - JEZDNY

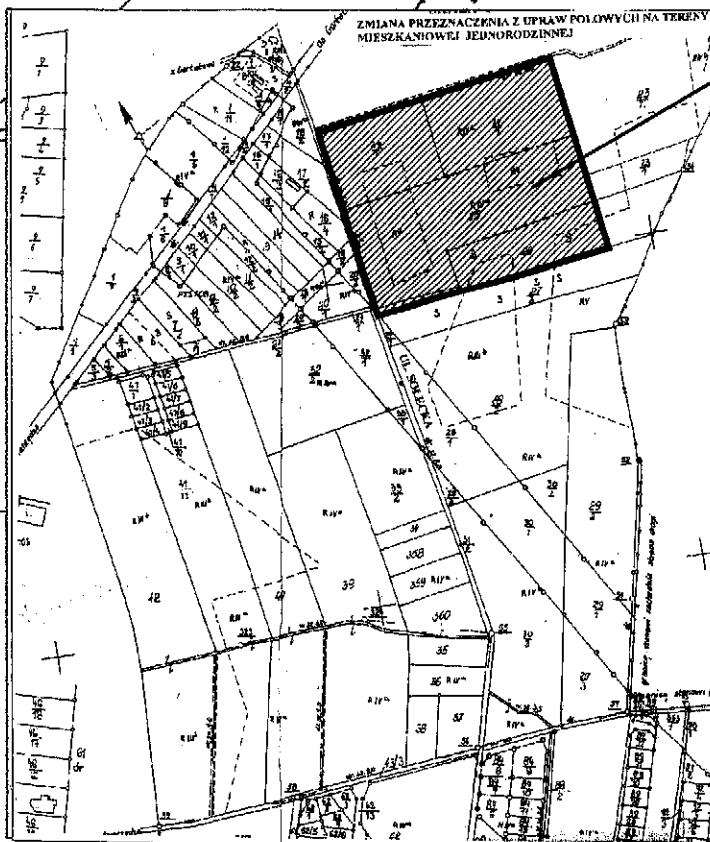


TERENY ZIELENI



TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

OBSZAR OPRACOWANIA



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIĘSKIEJ W SWARZĘDZU

Bożena Szydłowska
Bożena Szydłowska

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Piotr Kozłowski (upr.
urbanistyczne nr 1485/96)

mgr inż. arch. Beata Bączek



Beata Bączek