

UCHWAŁA Nr XXV/204/2004
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 maja 2004 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym część działek położonych w Paczkowie, przy ul. Budowlanej i oznaczonych nr geod. 160, 162, 163 – 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 XLV/320/98 z dnia 24 lutego 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położonych w Paczkowie przy ul. Budowlanej i oznaczonych numerami geodezyjnymi 165/1; 165/2; 164; 163; 162; 160; 159; 158 o powierzchni ca 20.000 m²/zmiana przeznaczenia części działek z upraw ogrodniczych oraz usług oświaty 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 uchwała co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym część działek położonych w Paczkowie, przy ul. Budowlanej i oznaczonych nr geod. 160, 162, 163 – 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.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej.
5. 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 – 40% powierzchni całkowitej działki.
 - c) Ustala się obowiązującą linię zabudowy – 6 m od granicy działek z linią rozgraniczającą ulicy Budowlanej po jej poszerzeniu (zgodnie z rysunkiem planu – załącznikiem nr 1).
 - d) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 6 m od granicy działek z liniami rozgraniczającymi drogi KD (zgodnie z rysunkiem planu – załącznikiem nr 1).
 - e) Ustala się możliwość realizacji na każdej działce oznaczonej na rysunku planu symbolem Mj jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego z wbudowanym lub przybudowanym garażem.
 - f) Wysokość budynków mieszkalnych - II kondygnacje w tym poddasze użytkowe. Ewentualne podpiwniczenie na podstawie badań geotechnicznych potwierdzających możliwość jego prawidłowego wykonania.
 - g) Dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 8,5 m od poziomu terenu do kaleniczy dachu.
 - h) Poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem.
 - i) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50 m², pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

- j) Wysokość budynków garażowo-gospodarczych do 4,0 m. Dopuszcza się I kondygnację.
- k) Zarówno dla budynków mieszkalnych jak i garażowo-gospodarczych ustala się wyłączenie dachy pochyle, wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia polaci 25° – 45°. Pokrycie dachów pochyłych dachówka, lub materiałami dachówkopodobnymi.
- l) Architektura budynków winna nawiązywać do do architektury regionalnej Wielkopolskiej oraz lokalnych tradycji budowlanych.
- m) 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.
- n) Dla kolorystyki budynków – zabrania się stosowania na dominujących powierzchniach elewacji kolorów ciemnych i jaskrawych, zaleca się kolory jasne i pastelowe zharmonizowane z kolorem widocznym z poziomu terenu połaci dachowych.
3. Zapewnia się prawo do realizacji obiektów małej architektury.
4. Dopuszcza się możliwość scalania działek w celu powiększenia powierzchni.

§ 5

Dla terenów komunikacji **KD** ustala się :

1. Docelowe poszerzenie ulicy Budowlanej do 12 m w liniach rozgraniczających, symetrycznie względem osi jezdni. W związku z tym należy przeznaczyć, kosztem działek nr geod. 160, 162, 163 na ten cel pas szerokości ok 2 m. Należy również wykonać skosy 5x5 metra na narożnikach działek przyległych do ul. Budowlanej w celu zapewnienia prawidłowej widoczności, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik graficzny nr 1).
2. Obsługę projektowanych działek (wiazdy) na przedmiotowym terenie należy realizować tylko z projektowanych nie przelotowych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1) symbolem KD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 5 m i chodnikiem dwustronnym, włączonej do ulicy Budowlanej. Zakończenie dróg KD za pomocą placu nawrotu o wymiarach min. 14x14 m zgodnie z rysunkiem planu (załącznik graficzny nr 1).
3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji celów publicznych – infrastruktury technicznej.

§ 6

1. Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż przewidziane ustaleniami planu.
2. Zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

§ 7

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 docelowo odprowadzić do sieci kanalizacji

- sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych o gwarantowanej szczelności, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania zgodnie z przepisami szczegółowymi.
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.
- Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązania zastępcze.
4. 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.
5. Sieć telefoniczna – docelowo podziemna, skablowana.
6. Gazociąg – docelowo podłączenie do gminnego systemu po jego rozbudowie.
7. Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłączenie paliw ekologicznych.
8. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą szczegółowe projekty branżowe.
9. Gromadzenie odpadów w pojemnikach zlokalizowanych na terenie własnej posesji. Odprowadzenie odpadów stałych – zgodnie z systemem gospodarki odpadowej gminy.
10. Zakazuje się podłączenia obiektów do istniejących sieci infrastruktury technicznej bez uzgodnienia z dysponentem sieci.

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 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.

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

§ 10

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Bożena Szujkowska
Bożena Szujkowska

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia

Projekt w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym część działek położonych w **Paczkowie, przy ul. Budowlanej i oznaczonych nr geod. 160, 162, 163** – 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 XLV/320/98 z dnia 24 lutego 1998 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń.

W dniach od 29.04.2002 do 20.05.2002 r. w/wym 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 17.06.2002 do 16.07.2002 r. przedmiotowy 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. Poza tym uzyskano zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej (grunty klasy III).

W dniach od 20.09.2002 r. do 21.10.2002 r. nastąpiło wyłożenie 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.

Na wniosek Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Burmistrzu Miasta i Gminy Swarzędz wprowadzono korekty do projektu planu.

W dniu 18.05.2004r. zamieszczono w Głosie Wielkopolskim komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem będzie między innymi uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie 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 Artur Wymnicki

RY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

MIENNEGO GMINY SWARZĘDZ W ZAKRESIE

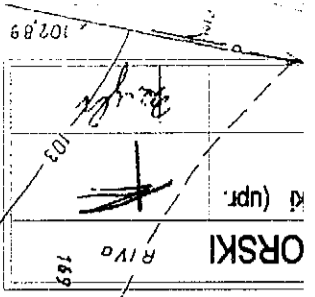
RYM DZIAŁKI POŁOŻONE W PACZKOWIE I

NE NR GEOD 163, 162 i 160

SKALA 1 : 1000

Projekt podziału nieruchomości
stanowi załącznik do
Kierownik Urzędu
w Poznań.
z dnia 10.02.2022
GG 17414

BARBARA I. I. PANIĄCZAK
Inżynier architekt



- OZNACZENIA**
- GRANICA OPRACOWANIA
 - OBYWIAZUJĄCA
 - O RÓŻNYCH FUNKCjach
 - OBYWIAZUJĄCA
 - NIEPRZEKRACZALNA
 - ZABUDOWY
 - LINIE PODZIAŁU
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - JEDNORODZINNE
 - TERENY KOMUNALNE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 101/17/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.09.2019 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 02.10.2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
RADA MIEJSKA
PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ W ZAKRESIE
OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI POŁOŻONE W PACZKOWIE I
OZNACZONE NR GEOD. 163, 162 i 160.**

SKALA 1:1000

Projekt podziału nieruchomości stanowi załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 2022.02.27 w Poznaniu, z dnia GG 17.14.
BARBARA K... INŻYNIERKA
inspektor rejonowy



OZNACZENIA

- GRANICA OPRACOWANIA I OBOWIĄZYWANIA ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEMPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI
- OBSZAR OPRACOWA

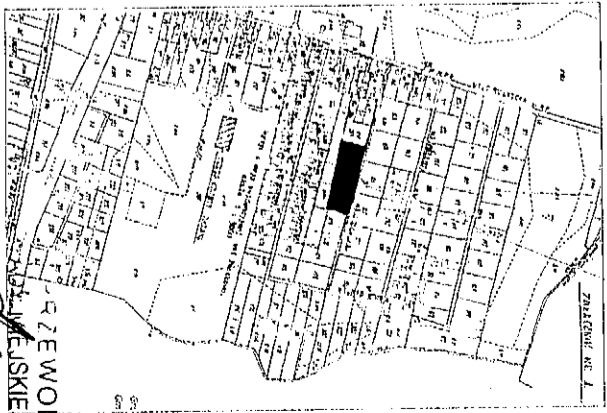
ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Piotr Kozłowski (upr. urbanistyczne nr 1489/96)

mgr inż. arch. Beata Bagzyk

Beata Bagzyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/209/12004 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 marca 2004 opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr poz. z dnia



BARBARA SZYJKOWSKA
Inspektor rejonowy