

RADA MIEJSKA
w Swarzędzu

UCHWAŁA Nr XXVIII/214/2004
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 czerwca 2004 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym działki w Gruszczyńie w rejonie ulicy Katarzyńskiej i oznaczone nr geod. 306/6, 306/7, 306/8, 306/9, 306/10, 306/11, 306/12, 306/13, 306/14, 306/15, 306/16, 306/17, 306/18, 306/19, 306/20, 306/21 (powierzchnia opracowania ca 2,00 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

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 XLVIII/511/2002 z dnia 24 . 04. 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Gruszczyńie w rejonie ulicy Katarzyńskiej i oznaczone nr geod. 306/6, 306/7, 306/8, 306/9, 306/10, 306/11, 306/12, 306/13, 306/14, 306/15, 306/16, 306/17, 306/18, 306/19, 306/20, 306/21 /pow. zmiany ca 2,00 ha/ – zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zakaz budowy zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni, 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 plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym działki w Gruszczyńie w rejonie ulicy Katarzyńskiej i oznaczone nr geod. 306/6, 306/7, 306/8, 306/9, 306/10, 306/11, 306/12, 306/13, 306/14, 306/15, 306/16, 306/17, 306/18, 306/19, 306/20, 306/21 (powierzchnia opracowania ca 2,00 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem budowy zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni.
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 30% powierzchni działki.
 - b) Minimalna powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – 30% powierzchni całkowitej działki. Nakaz realizacji i maksymalnego zachowania istniejącej zieleni w strefach uciążliwości dróg oraz realizacji zieleni ogrodowo-przydomowej.
 - c) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 6 m od granicy działek z liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji kD i kX oraz od ulicy Na Stoku z uwzględnieniem około dwumetrowego pasa poszerzenia (zgodnie z rysunkiem planu – załącznikiem nr 1).
 - d) Ustala się możliwość realizacji na każdej działce oznaczonej na rysunku planu symbolem Mj jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego z wbudowanym lub przybudowanym garażem.
 - e) Wysokość budynków mieszkalnych - II kondygnacje w tym poddasze użytkowe. Ewentualne podpiwniczenie na podstawie badań geotechnicznych potwierdzających możliwość jego prawidłowego wykonania.
 - f) Dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 8,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
 - g) Poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m w

najwyższym punkcie wzniesienia terenu przy budynku.

- h) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 20 m² dla jednego stanowiska i 40 m² dla dwóch, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy. Sytuowanie w/w budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- i) Wysokość budynków garażowo-gospodarczych do 4,5 m. Dopuszcza się i kondygnację.
- j) Zarówno dla budynków mieszkalnych jak i garażowo-gospodarczych ustala się wyłącznie dachy pochyłe, wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci 25° – 45°. Pokrycie dachów pochyłych dachówką, lub materiałami dachówkopodobnymi.
- k) Architektura budynków winna nawiązywać do architektury regionalnej wielkopolskiej oraz lokalnych tradycji budowlanych.
- l) 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.
- m) Dla kolorystyki budynków – zabrania się stosowania na dominujących powierzchniach elewacji kolorów ciemnych i jaskrawych, zaleca się kolory jasne i pastelowe.

- 3. Zapewnia się prawo do realizacji obiektów małej architektury.
- 4. Minimalna powierzchnia działek 600 m².
- 5. Dopuszcza się możliwość scalania działek w celu powiększenia powierzchni.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej **Mj*** ustalenia jak § 4 pkt 2 a,b,c,e-m oraz 3, 4, 5. Ponad to:

- 1. Funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - bliźniacza.
- 2. Ustala się możliwość realizacji na każdej działce oznaczonej na rysunku planu symbolem **Mj*** jednego bliźniaczego budynku mieszkalnego z wbudowanym lub przybudowanym garażem. Główne bryły budynków winny się stykać ze sobą wzdłuż granicy działki oraz tworzyć lico od strony ul. Na stoku, zgodnie z rysunkiem planu – załącznikiem nr 1. W przypadku scalenia dwu działek zabudowa jednym budynkiem wolnostojącym mieszkalnym z wbudowanym lub przybudowanym garażem.

§ 5

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

- 1. Docelowe poszerzenie ulicy Na Stoku do 10 m w liniach rozgraniczających. W związku z tym należy przeznaczyć, kosztem działek objętych planem na ten cel pas szerokości ok 2 m. Wykonać skosy 5x5 metra na narożnikach działek leżących przy skrzyżowaniach dróg w celu zapewnienia prawidłowej widoczności, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik graficzny nr 1).
- 2. Do czasu uruchomienia terenów sąsiednich należy wykonać plac nawrotu **kX** o wymiarach min. 14x14 m zgodnie z rysunkiem planu (załącznik graficzny nr 1).
- 3. Tereny komunikacji jako tereny publiczne 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 – na terenach objętych planem zezwala się na odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych z atestem, o gwarantowanej szczelności na okres tymczasowy.
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. 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. Istniejącą linią energetyczną średniego napięcia 15 kV winna znaleźć się poza obrębem pasa jezdni – ul. Na Stoku.
5. Sieć telefoniczna – docelowo podziemna, skablowana.
6. Gazociąg – docelowo podłączenie do gminnego systemu po jego rozbudowie.
7. Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie 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.

UZASADNIENIE

**Do Uchwały Nr XXVIII/214/2004
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 czerwca 2004 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym działki w Gruszczyńcu w rejonie ulicy Katarzyńskiej i oznaczone nr geod. 306/6, 306/7, 306/8, 306/9, 306/10, 306/11, 306/12, 306/13, 306/14, 306/15, 306/16, 306/17, 306/18, 306/19, 306/20, 306/21 (powierzchnia opracowania ca 2,00 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

- 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 Nr XLVIII/511/2002 z dnia 24.04.2002 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń.

W dniach od 17.09.2002 do 08.10.2002 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.

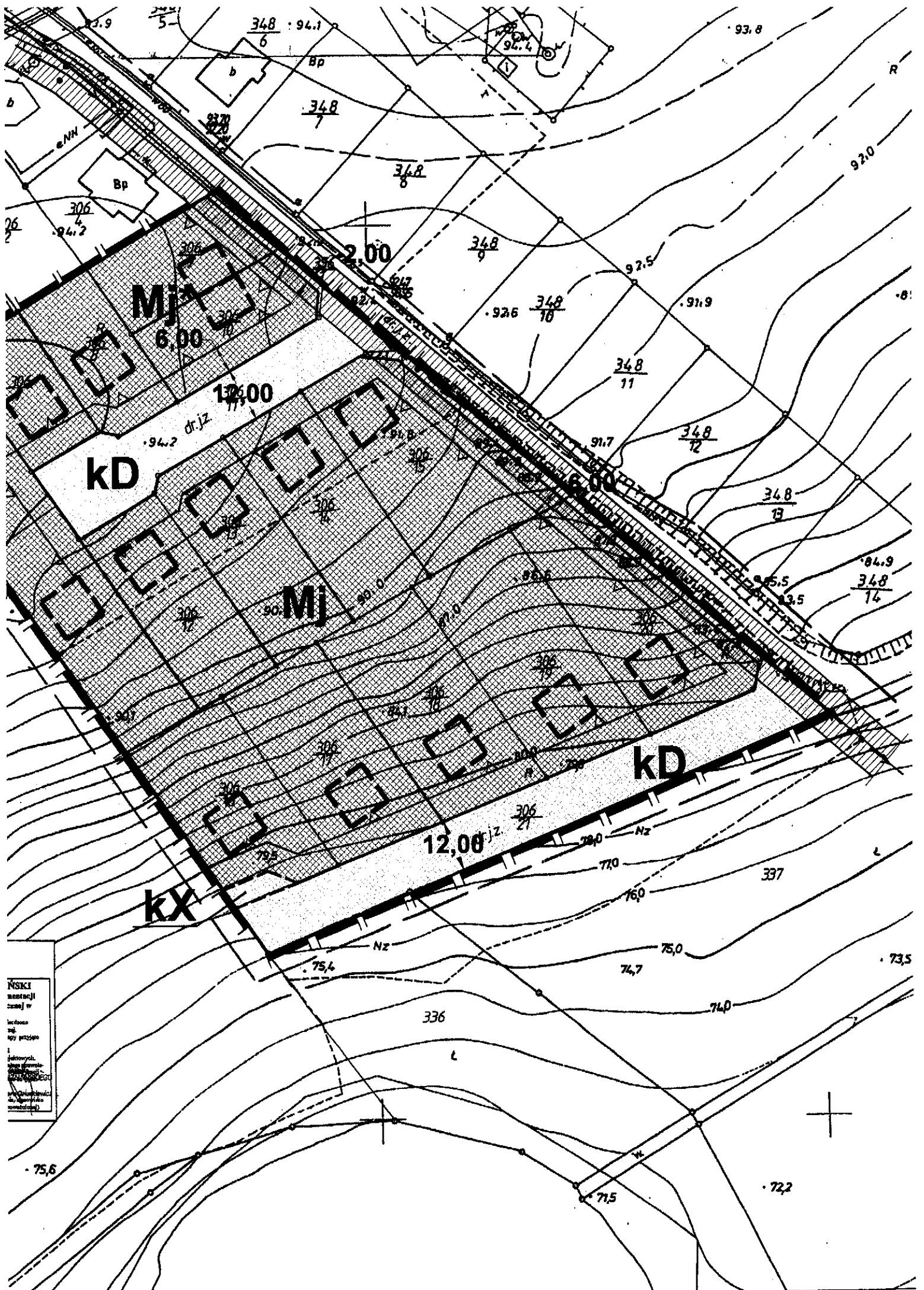
W dniach od 04.12.2002 do 03.01.2003 r. przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do uzgodnienia według wymogów art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W obu etapach plan otrzymał pozytywne opinie od jednostek go opiniujących oraz zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej (grunty klasy IVa i IVb).

W dniach od 24.02.2003 r. do 24.03.2003 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.

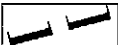
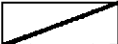
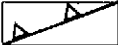
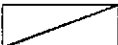




W dniu 22.06.2004 r. zamieszczono w Głosie Wielkopolskim komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem będzie między innymi uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie uchwała zostanie 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 Anna Tomicka



NSKI
 niestacji
 czasu w
 Incha
 w
 1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

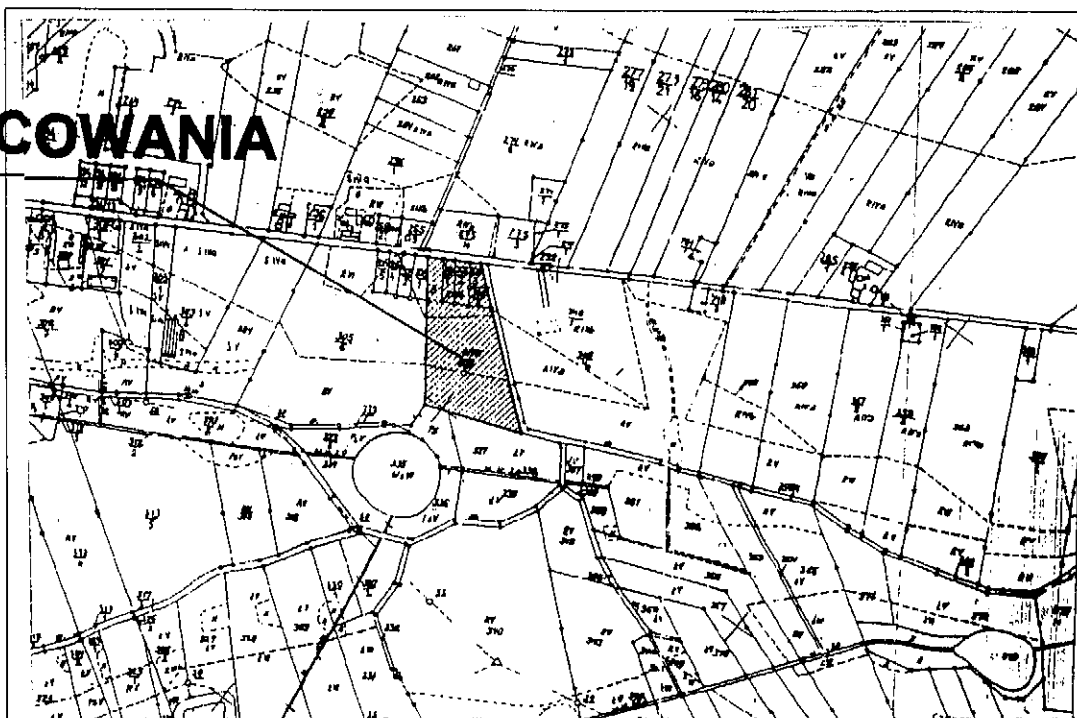
OZNACZENIA

-  **GRANICA OPRACOWANIA I OBOWIĄZYWANIA ZMAINY PLANU**
-  **LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA**
-  **NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY**
-  **LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO**
-  **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**
-  **ZABUDOWA MIESZKANIOWA BLIŹNIACZA**
-  **TEREN KOMUNIKACJI**
-  **LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania**

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

Bożena Szydłowska
Bożena Szydłowska

SZAR OPRACOWANIA



757
SKI
[Signature]