

**UCHWAŁA Nr XL/302/2005
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 marca 2005 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym działkę nr geod. 31/12 położoną w Kobylnicy (powierzchnia opracowania 0,1208 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, wraz ze zmianami, ostatnia zmiana: Dz. U. z 2004r. Nr 214, Poz. 1806) art.26 i art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r wraz ze zmianami, ostatnia zmiana: Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr LV/614/2002 z dnia 25 .09. 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działkę położoną w Kobylnicy i oznaczoną numerem geodezyjnym 31/12 / powierzchni zmiany 0,1208 ha/ - zmiana przeznaczenia z upraw polowych 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 późn. zm., ostatnia zmiana: Dz. U. z 2004r. Nr. 141 Poz. 1492), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

- 1.Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym działkę nr geod. 31/12 położoną w Kobylnicy (powierzchnia opracowania 0,1208 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2.Granice obszaru planu o którym mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały określa rysunek planu w skali 1:500, 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. Ustalenie zasad podziału, zagospodarowania i zabudowy terenu.
3. Umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
4. Ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ekologii.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
3. Warunki wynikające z właściwości środowiska i jego ochrony.
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenie terenu.

Ilekcio w uchwale jest mowa o:

1. linie rozgraniczające – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zawartym pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą drogi wzg. tereny o różnym użytkowaniu.
3. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć, że są to budynki słuzące celom mieszkalnym, jednorodzinne zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem MN.
4. Zabudowa gospodarcza – należy przez to rozumieć zabudowę słuzącą celom gospodarczym użytkownikom zabudowy mieszkaniowej np. składziki, garaże, wznoszonej w formie zabudowy wolnostojącej, względnie stanowiącym integralną część budynku zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział II **Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego planem**

§ 4

1. Miejscowy plan zagospodarowania obejmuje fragment wsi Kobylnica.
2. Linie rozgraniczające tereny określa rysunek planu – załącznik graficzny nr 1.
3. Granice terenów objętych planem określa rysunek planu – załącznik graficzny nr 1.
4. Na obszarze objętym planem zakazuje się:
 - a) Lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska przyrodniczego.
 - b) Odprowadzania ścieków do zbiorników nie gwarantujących ich pełnej szczelności i stwarzających możliwość spływu ścieków do gruntu.
 - c) Zasilania obiektów z istniejących sieci napowietrznych i podziemnych w sposób nie uzgodniony z ich dysponentem.
 - d) Sytuowania obiektów bez zachowania bezpiecznej odległości od energetycznych linii napowietrznych i podziemnej sieci uzbrojenia terenu.
5. Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż przewidziane ustaleniami planu.
6. Zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

ROZDZIAŁ III **Przepisy szczegółowe**

§ 5

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN 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 terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni całkowitej

działki.

- c) Ustala się obowiązującą linię zabudowy – 6 m od granicy (frontu) działki, zgodnie z rysunkiem planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały. Obowiązująca linia zabudowy dotyczy podstawowego zarysu budynku. Dopuszcza się wzniesienie kolumnien przedsionku (zadaszenia) budynku pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną drogi o funkcji dojazdowej.
 - d) Wysokość budynku mieszkalnego - II kondygnacje w tym poddasze użytkowe. Ewentualne podpiwniczenie na podstawie badań geotechnicznych potwierdzających możliwość jego prawidłowego wykonania.
 - e) Poziom parteru na wysokości 0,40 – 0,70 m od powierzchni terenu.
 - f) Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej w formie wolnostojącej, w tylnej części działki. Względnie w formie kubatury zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym wielkości do 50 m².
 - g) Wysokość budynków garażowo-gospodarczych do 4,0 m. Dopuszcza się I kondygnację.
 - h) Zarówno dla budynków mieszkalnych jak i garażowo-gospodarczych ustala się wyłącznie dachy pochyłe, wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 30° – 45°. Pokrycie dachów pochyłych dachówką, lub materiałami dachówkopodobnymi.
 - i) Architektura budynków winna nawiązywać do architektury regionalnej Wielkopolskiej oraz lokalnych tradycji budowlanych.
 - 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.
 - k) 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. Nie dopuszcza się do dalszego podziału działki.

§ 6

W zakresie komunikacji ustala się obsługę działki z istniejącej drogi o funkcji dojazdowej.

§ 7

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę – docelowo przewiduje się doprowadzenie do działki gminnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się budowę własnego ujęcia wody do obsługi działki nr geod. 31/12 w Kobylnicy.
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 atestem, 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.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – doprowadzenie energii elektrycznej poprzez budowę sieci energetycznej niskiego napięcia i podłączenie jej do istniejącej sieci energetycznej w ulicy Poznańskiej. Dostarczanie energii elektrycznej odbywać się będzie, na podstawie warunków technicznych uzyskanych z właściwego zakładu

- energetycznego po podpisaniu umowy przyłączeniowej.
- 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 stanowią 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 IV
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 Szydłowska
Bożena Szydłowska

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XL/302/2005
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 marca 2005 r.

Projekt w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym działkę nr geod. 31/12 położoną w Kobylnicy (powierzchnia opracowania 0,1208 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/614/2002 z dnia 25 .09. 2002 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń.

W dniach od 09.06.2003 do 01.07.2003 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 13.06.2003 do 03.07.2003 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.

W dniach od 14.07.2003 r. do 12.08.2003 r. nastąpiło wyłożenie 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 dniu 22.03.2005r. 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

m
mgr Anna Tomicka

