

105

**UCHWAŁA Nr XIX/137/2004
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 4 lutego 2004 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym działki położone w Gruszczyńie, przy ul. Katarzyńskiej i oznaczone nr geod. 296/10, 296/12, 296/2 (pow. opracowania ca 0,5250 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 LVI/625/2002 z dnia 09.10.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Gruszczyńie, przy ul. Katarzyńskiej i oznaczone numerami geodezyjnymi 296/10, 296/12, 296/2 (pow. zmiany ca 0,5250 ha) – zmiana przeznaczenia z komunikacji 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 uchwala co następuje:**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym działki położone w Gruszczyńie, przy ul. Katarzyńskiej i oznaczone nr geod. 296/10, 296/12, 296/2 (pow. opracowania ca 0,5250 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 zasad podziału terenów.
4. Wyznaczenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ekologii.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem Mj.
2. Tereny komunikacji publicznej 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) Nakazuje się realizację i możliwie maksymalne zachowania istniejącej zieleni w strefach uciążliwości dróg oraz realizację zieleni ogrodowo-przydomowej. Minimalna powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – 40% powierzchni całkowitej działki.
 - c) Ustala się obowiązujące linie zabudowy – 6 m od granicy działki, przy drodze kD oraz ul. Katarzyńskiej, licząc od linii rozgraniczającej projektowanych pasów poszerzenia dróg, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).
 - d) Wysokość budynków mieszkalnych - II kondygnacje w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 8,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
 - e) Poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych maksymalnie 50 cm w najwyższym punkcie terenu przy budynku.
 - f) Dla działki narożnikowej, przy skrzyżowaniu ul. Katarzyńskiej i kD, postuluje się aby lokalizowany na niej obiekt tworzył pierzeje dla obu tych ulic. Ponadto zalecane jest podkreślenie narożnika za pomocą akcentu architektonicznego. Powierzchnia działki narożnikowej winna być większa od pozostałych działek, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).
 - g) Wjazdy na teren działek objętych przedmiotowym planem należy realizować od strony drogi kD.
 - h) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych, w tym wolnostojących, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 20 m² dla jednostanowiskowych oraz do 40 m² dla dwustanowiskowych, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy.
 - i) Wysokość budynków garażowo-gospodarczych do 4,5 m. Dopuszcza się I kondygnację.
 - j) Dla budynków mieszkalnych ustala się wyłącznie dachy pochyłe, wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci 30° – 45°. Pokrycie dachów pochyłych

- dachówką, lub materiałami dachówkopodobnymi.
- k) 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. Ustala się minimalną powierzchnię działek – 800 m².
5. Dopuszcza się możliwość scalania działek w celu powiększenia powierzchni.

§ 5

Dla terenu terenu komunikacji publicznej **kD** ustala się:

1. Docelowe poszerzenie ul. Katarzyńskiej do 20 m w liniach rozgraniczających licząc po 10 metrów symetrycznie od osi jezdni. W tym celu należy wydzielić pas terenu szerokości około 4, 5 m (wg załącznika nr 1).
2. Docelową szerokość drogi **kD** – 10 m w liniach rozgraniczających, z zachowaniem trójkąta widoczności na skrzyżowaniu z ul. Katarzyńską 5x5 m. W tym celu należy wydzielić pas terenu szerokości około 2 m (wg załącznika nr 1).

§ 6

Na ternie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż przewidziane ustaleniami planu.

Ustala się 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 – podłączenie do istniejącego systemu wodociągowego.
2. Kanalizacja sanitarna – ścieki bytowe docelowo odprowadzić do projektowanej 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. Budowa szamb tylko jako rozwiązanie tymczasowe. Zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Kanalizacja deszczowa – wody deszczowe odprowadzić docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie. Tymczasowo wody deszczowe należy zagospodarować we własnym zakresie (w granicach 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 zakładu energetycznego po podpisaniu umowy przyłączeniowej.
5. Sieć telefoniczna – docelowo podziemna, skablowana.
6. Gazociąg – docelowo do gminnego systemu po jego rozbudowie.
7. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą szczegółowe projekty branżowe.
8. Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw ekologicznych (gaz, olej opałowy, energię elektryczną).
9. Gromadzenie odpadów w pojemnikach zlokalizowanych na terenie własnej posesji. Odprowadzenie odpadów stałych – zgodnie z systemem gospodarki odpadowej

gminy.

10. Zakazuje się odprowadzania wszelkich nieczystości i ścieków do istniejących cieków wodnych.

11. Zakazuje się podłączenia obiektów do istniejących sieci infrastruktury technicznej bez uzgodnienia z dysponentem sieci.

§ 8

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mj ustala się zachowanie obowiązujących linii zabudowy zgodnie z § 4, pkt. 2c niniejszej uchwały oraz załącznikiem graficznym nr 1 do niej. Linie zabudowy nie mogą znajdować się w strefie ochronnej (odległości wg obowiązujących przepisów) od linii energetycznej WN 110 kV. Od pozostałych terenów sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 9

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.

§ 10

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCA
RADA GMINY SWARZĘDZ
Bożena Gzyltowska
Bożena Gzyltowska

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XIX/137/2004
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 4 lutego 2004 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym działki położone w **Gruszczynie, przy ul. Katarzyńskiej i oznaczone nr geod. 296/10, 296/12, 296/2** (pow. opracowania ca 0,5250 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 LVI/625/2002 z dnia 09.10.2002 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń.

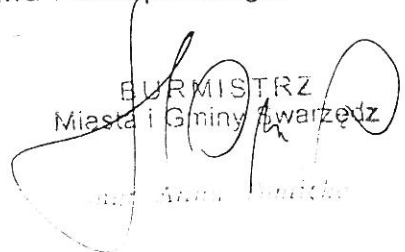
W dniach od 27.01.2003 do 18.02.2003 r. w/wym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do opiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 02.06.2003 do 30.06.2003 r. przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 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 okresie przewidziany 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, 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 było 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 przestana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz

mgr Anna...