

**UCHWAŁA Nr XXIII/172/2004
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 31 marca 2004 r.**

109

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działek położonych w Sarbinowie przy ul. Długiej i oznaczonych nr geod. 80/1 (po podziale 80/2, 80/3) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej częściowo z usługami rzemieślniczymi.

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 XI/104/99 z dnia 06.07.1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działek położonych w Sarbinowie przy ul. Długiej i oznaczonych numerami geodezyjnymi 80/1, 82, 81/1, 81/2 (teren objęty zmianą 1.5000 ha) – zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z aktywizacją gospodarczą, 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 część działek położonych w Sarbinowie przy ul. Długiej i oznaczonych nr geod. 80/1 (po podziale 80/2, 80/3) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej częściowo z usługami rzemieślniczymi.
- 2.Granice obszaru planu o którym mowa w/wym § 1 ust.1 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. 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

I. Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem MN.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami rzemieślniczymi oznaczone na rysunku symbolem MN/UR.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Warunki wynikające z właściwości środowiska i jego ochrony.

II. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania.
2. Obowiązujących liniach 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. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć, że są to budynki służące celom mieszkalnym, jednorodzinne na wydzielonych działkach, wolnostojące zlokalizowane na terenach oznaczonych na planie symbolem MN.
4. Budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć, że są to budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej o pow. zabudowy do 60 m² i charakterze składników względnie garaży.
5. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami rzemieślniczymi – należy przez to rozumieć, że tereny przeznaczone pod budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki o przeznaczeniu na usługi rzemieślnicze nieuciążliwe, nie rzutujące na sąsiadujące tereny, a oznaczone na planie symbolem MN/UR.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego planem.

§ 4

1. Miejscowy plan zagospodarowania obejmuje fragmenty terenu wsi Sarbinowo.
2. Linie rozgraniczające tereny określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Granice terenów objętych planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Na obszarze objętym planem zakazuje się:
 - a) lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska przyrodniczego,
 - b) projektowane inwestycje nie mogą znacząco oddziaływać na otaczające środowisko
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiorników nie gwarantujących ich pełnej szczelności i stwarzających możliwość przenikania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - d) urządzenia wysypisk odpadów uciążliwych,
 - e) zasilania obiektów z istniejących sieci napowietrznych i podziemnych w sposób nie uzgodniony z ich dysponentem,
 - f) sytuowania obiektów bez zachowania bezpiecznej odległości od energetycznych,

linii napowietrznych i podziemnej sieci uzbrojenia terenu.

ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

§ 5

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1. Minimalną powierzchnię działki 900 m².
2. Minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m.
3. Maksymalną powierzchnię zabudowy wielkości 30 % powierzchni działki.
4. Obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, 20 m do granicy działki z terenem KP (ul. Długa). Dla projektowanej wydzielonej działki w rejonie trafostacji (teren EE) obowiązująca linia zabudowy winna być cofnięta i znajdować się 26 m od granicy z terenem KP (ul. Długa).
5. Formy zabudowy – zabudowa wolnostojąca, parterowa, dach stromy, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, możliwość użytkowania poddasza na cele mieszkalne, kąt nachylenia dachu 20 – 45°. Ewentualne podpiwniczenie na podstawie badań geotechnicznych potwierdzających możliwość jego prawidłowego wykonania.
6. Posadowienie parterów budynków na wysokości 40 – 70 cm od powierzchni terenu. Maksymalna wysokości budynków od powierzchni terenu do kalenicy – 8,5 m.
7. Możliwość realizacji budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 60 m² z dachem stromym, zlokalizowane w tylnej części działki. Dopuszcza się I kondygnację. Pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, kąt nachylenia dachu 20 – 45°.
8. Nie dopuszcza się prowadzenia działalności gospodarczej w projektowanych wolnostojących budynkach gospodarczych.
9. Architektura budynków winna nawiązywać do architektury regionalnej Wielkopolski, lokalnych tradycji budowlanych.
10. 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 i ogrodzeń pełnych od strony drogi (ul. Długiej).
11. Zapewnia się prawo do realizacji obiektów małej architektury.
12. Dopuszcza się możliwość scalania działek w celu powiększenia powierzchni.

§ 6

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami rzemieślniczymi oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN/UR** ustala się:

1. Minimalną powierzchnię działki 2000 m² i szerokości minimum 40 metrów, zgodnie z rysunkiem planu – załączniki nr 1.
2. Dodatkową funkcję – usługi rzemieślnicze nieuciążliwe dla istniejącej sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Ewentualne uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice posesji.
3. Dopuszcza się zabudowę gospodarczą jedno kondygnacyjną o powierzchni zabudowy do 200 m² – oznaczone na rysunku planu symbolem UR.

4. Dla budynków gospodarczych dopuszcza się możliwość stosowania dachów płaskich.
5. Charakter zabudowy jak określono w § 5 pkt 3,4,5,6,9,10,11,12 niniejszej uchwały.
6. Minimalna powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki.

§ 7

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

1. Zakaz bezpośredniego podłączenia komunikacyjnego nowoprojektowanych działek do ulicy Długiej – drodze o funkcji powiatowej KP. Dojazd do zespołu mieszkaniowego zapewnia zaprojektowana droga dojazdowa zbiorcza oznaczona KDz, podłączona do ulicy Długiej w jednym punkcie wskazanym na załączniku graficznym.
2. Dojazd do działki oznaczonej na rysunku planu nr 1 należy połączyć z dojazdem do istniejącej zabudowanej działki nr 2. Należy wytworzyć jeden zjazd na granicy działek nr 1 i 2 dla obydwu istniejących działek.
3. Zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury związanych z obsługą otaczających terenów w pasie drogowym drogi powiatowej KP, związanej z funkcjonowaniem obwodnicy aglomeracji poznańskiej – części powiatowej. Elementy infrastruktury technicznej należy umieścić w pasie drogowym drogi dojazdowej zbiorczej KDz,
4. Tereny drogi KDz jako tereny przeznaczone dla lokalizacji celów publicznych – infrastruktury technicznej.
5. Pas drogi dojazdowej zbiorczej KDz szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

§ 8

Dla terenu **EE** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – lokalizacja stacji transformatorowej.
2. Adaptuje się istniejącą stację transformatorową.
3. Uciążliwość stacji nie może wykraczać poza granice działki (terenu EE).
4. W przypadku braku zapotrzebowania na lokalizację stacji transformatorowej, tereny te można włączyć do przyległego terenu Kdz, lub przeznaczyć pod zieleni.

§ 9

Dla terenu zieleni **Z** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu – zieleni. Adaptuje się istniejący rów.
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. Wzdłuż cieku wyznacza się pas zieleni szerokości minimum 3 m od krawędzi stoku rowu. W związku z koniecznością zapewnienia możliwości melioracji w odległości 3m bezpośrednio od cieku dopuszcza się tylko zieleni niską.

§ 10

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

Ustala się zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

§ 11

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 – doprowadzenie wody przez podłączenie działek do sieci wodociągów wiejskich biegnących w ul. Długiej.
2. Kanalizacja sanitarna – w pierwszym etapie na okres przejściowy dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych – wyłącznie do ścieków bytowych i okresowy ich wywóz do oczyszczalni ścieków w Swarzędzu. Docelowo przewiduje się realizację sieci kanalizacyjnej i budowę oczyszczalni ścieków łącznie z sąsiadującymi miejscowościami w Paczkowie.
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. Zaopatrzenie w gaz – doprowadzenie gazu do projektowanych budynków z istniejącej sieci gazowej w ulicy Długiej.
5. Sieć energetyczna – przyłączenie do istniejącej sieci. Dostarczanie energii elektrycznej odbywać się będzie, na podstawie warunków technicznych uzyskanych z zakładu energetycznego po podpisaniu umowy przyłączeniowej. Adaptuje się istniejącą stację transformatorową i wydziela się teren na ten cel. Od istniejących i projektowanych sieci i instalacji elektroenergetycznych należy zachować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Sieć telefoniczna – docelowo podziemna, skablowana.
7. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą szczegółowe projekty branżowe.
8. Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw ekologicznych.
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.

ROZDZIAŁ IVI

Przepisy końcowe

§12

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.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

§ 14

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

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XXIII/172/2004
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 31 marca 2004 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działek położonych w **Sarbinowie przy ul. Długiej i oznaczonych nr geod. 80/1 (po podziale 80/2, 80/3)** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej częściowo z usługami rzemieślniczymi, 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.).

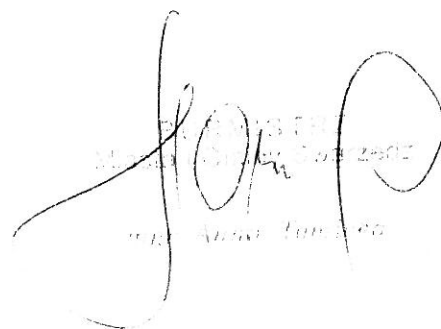
Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Swarzędzu Uchwały Nr XI/104/99 z dnia 06.07.1999 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń.

W dniach od 01.10.2002 do 31.10.2002 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 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 oraz zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej.

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 23.03.2004 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.



SWARZĘDZ
RADA MIEJSKA
31 MARCA 2004 R.