

Decyzja Rady Miejskiej
z dnia 1 października 2003 r.
Nr 100/2003

99

UCHWAŁA Nr XV/100/2003
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 1 października 2003 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującego działki położone w rejonie ulic: Grudzińskiego, Nowy Świat, Zamkowa, Gruszczyńska i oznaczone numerami geodezyjnymi 933/1, 932/2, 971, 934, 929, 932/1, 933/2, 946, 947, 948, 949, 950, 978/2, 978/1, 977, 976, 975, 974 – teren objęty zmianą powierzchni 2,8883 ha zgodnie z koncepcją zagospodarowania przestrzennego /zmiana przeznaczenia z terenu usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, usługowej i handlowej/.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / Dz. Urz. Nr 142 z 2001 roku poz. 1591 ze zmianami /, art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami), oraz w związku z Uchwałą Nr XLIV/489/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 lutego 2000r. W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującego działki położone w rejonie ulic: Grudzińskiego, Nowy Świat, Zamkowa, Gruszczyńska i oznaczone numerami geodezyjnymi 933/1, 932/2, 971, 934, 929, 932/1, 933/2, 946, 947, 948, 949, 950, 978/2, 978/1, 977, 976, 975, 974 (pow. zmiany 2,8883 ha), 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 2003r.), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza w rejonie ulic: Grudzińskiego, Nowy Świat, Zamkowa, Gruszczyńska w zakresie działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: 933/1, 932/2, 971, 934, 929, 932/1, 933/2, 946, 947, 948, 949, 950, 978/2, 978/1, 977, 976, 975, 974.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o której mowa w § 1 opracowana jest na podkładzie sytuacyjno-wysokościowym w skali 1:1000 dla obszaru o powierzchni 2,88 ha.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń są:
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW1, MW2,

- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami MJ1, MJ2,
- 3) Tereny ulic dojazdowych i pieszojezdnych nie stanowiące drogi publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami KD i KDx oraz tereny przestrzeni pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami Kx,
- 4) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz, zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych, opadowych, ogrzewania oraz zagospodarowania odpadów.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania.
 - 2) Linie podziału na działki w obrębie zabudowy jednorodzinnej śródmiejskiej.
 - 3) Obowiązujące linie zabudowy.
 - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 5) Obowiązujące kierunki ustawienia kalenic dachowych.
 - 6) Wymóg wprowadzenia drzew.

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
 - 2) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu,
 - 3) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - 4) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
 - 5) Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 6) Przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w Rozporządzeniu z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko - Dz.U. Nr 179 z dnia 29 października 2002 r.
 - 7) Wskaźniku intensywności zabudowy netto – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni ogólnej budynków do powierzchni terenu netto. Teren netto zabudowy usługowej lub mieszkaniowej obejmuje powierzchnie zabudowane budynkami, powierzchnie zieleni, dojazdów, dojść pieszych oraz urządzeń technicznych związanych bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, lecz nie obejmuje powierzchni ulic.
 - 8) Zabudowie śródmiejskiej – rozumie się przez to zgrupowanie zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia.
 - 9) Kondygnacji nadziemnej – rozumie się przez to kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, conajmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację.

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW1, MW2 o wskaźniku intensywności zabudowy netto do 2,0.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być usługi wbudowane – handel, mała gastronomia, usługi bytowe itp. Usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Na terenach oznaczonych symbolem MW1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) Usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie przed obowiązującą linią zabudowy podcieni w kondygnacji parteru – zadaszonych lub uzyskanych poprzez nadwieszenie wyższych kondygnacji nie więcej niż o 3 m,
 - 2) Inwestor zapewni miejsca postojowe dla samochodów osobowych w obrębie linii rozgraniczających przyległych ulic lub garaże w wymiarze minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 3) Dla zabudowy z dachami skośnymi o różnych formach ustala się jako maksymalną wysokość zabudowy 4 kondygnacji nadziemnych - w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się dachy płaskie przy zachowaniu wysokości zabudowy nie przekraczającej 4 kondygnacji nadziemnych oraz akcenty architektoniczne – wieżyczki, szczyty, attyki itp. o wysokości przekraczającej wyżej określone wartości.
 - 4) Forma budynków powinna zawierać rozwiązania i detale architektoniczne służące dostosowaniu do zabudowy śródmiejskiej Swarzędza,
 - 5) W miarę możliwości należy adaptować istniejące drzewa i krzewy. W miejscach zaznaczonych na rysunku planu inwestor zobowiązany jest, w obrębie własnej działki, wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne o charakterze ozdobnym oraz izolujące.
4. Na terenach oznaczonych symbolem MW2 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) Usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującą linią zabudowy. Ewentualne podcienia nie mogą być wysunięte,
 - 2) Inwestor zapewni miejsca postojowe w obrębie linii rozgraniczających przyległych ulic lub w obrębie terenów MW2 – w wymiarze minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 3) Jako maksymalną wysokość zabudowy ustala się wysokość 3 kondygnacji nadziemnych - w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się miejscowe przekroczenie tej wysokości w formie akcentów architektonicznych – wieżyczki, szczyty, attyki itp.,
 - 4) Dachy strome o nachyleniu 35° – 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brunatnym. Ustawienie kalenic zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) Analogicznie jak w ust. 3 pkt 4.

§ 6

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami MJ1, MJ2.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna śródmiejska. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być usługi – handel, mała gastronomia, usługi bytowe itp. w obrębie

kubatury budynku mieszkalnego. Usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenach MJ1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:

- 1) Zabudowa istniejąca może podlegać modernizacji i przebudowie,
- 2) Projektowane budynki mieszkalne należy sytuować jako wolnostojące lub bliźniacze,
- 3) Forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być zgodna z określonymi poniżej wymogami:
 - a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.,
 - b) dachy dwu lub czterospadałowe, symetryczne, ustawione kalenicami równoległe do osi jezdni. Nachylenie połaci dachowych 35° – 45° dla budynków parterowych, płaskie lub o nachyleniu do 35° dla budynków piętrowych. Należy zachować jednorodność spadków w obrębie poszczególnych terenów. Krycie dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, ceglastym lub brązowym przy spadkach 35° lub większych,
 - c) Liczba kondygnacji – dwie nadziemne plus poddasze użytkowe,
- 4) Projektowane budynki gospodarcze lub garaże należy sytuować przy jednej z granic bocznych działek. Powierzchnia tych budynków nie powinna być większa niż 30 m^2 , wysokość – 1 kondygnacja, dachy w nawiązaniu do dachów budynków mieszkalnych.

4. Na terenach MJ2 istnieje możliwość przyjęcia zasad zagospodarowania i warunków architektonicznych zgodnie z ust. 3 lub alternatywnie według zasad określonych poniżej. Przyjęcie jednego z wariantów powinno dotyczyć całości każdego z terenów oznaczonych MJ2.

- 1) Dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki 8 m. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej.
- 2) Budynki powinny wypełniać całą szerokość działki lub być sytuowane przynajmniej jedną ścianą zewnętrzną bez otworów przy granicy działki. Dopuszcza się by odległość drugiej ściany szczytowej do granicy działki była mniejsza niż 3 m lecz nie mniejsza niż 1,5 m przy spełnieniu wymogów i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
- 3) Forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być zgodna z określonymi poniżej warunkami:
 - a) Rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków itp.
 - b) Dachy dwuspadałowe symetryczne, ustawione kalenicami równoległe do osi jezdni. Nachylenie połaci dachowych 20° – 45° przy zachowaniu jednorodnych spadków w obrębie poszczególnych terenów. Krycie dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, ceglastym lub brązowym.
 - c) Liczba kondygnacji – dwie z dopuszczeniem trzeciej poddaszowej.
- 4) Obowiązuje zakaz sytuowania budynków gospodarczych.
- 5) Pas terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy zagospodarować w formie trawnika. Dopuszcza się możliwość zrezygnowania z ogrodzeń wzdłuż granicy frontowej działek.

§ 7

1. Dla obsługi planowanej zabudowy wyznacza się ulice: dojazdowe oznaczone symbolami KD oraz ulicę pieszojezdną oznaczoną symbolem KDx.
2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających ulic:
 - 1) 14 – 17 m zgodnie z rysunkiem planu dla ulic dojazdowych KD,
 - 2) 8 m dla ulicy pieszojezdnej KDx.

3. W obrębie linii rozgraniczających ulic dojazdowych KD inwestor zapewni miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz zieleni przyuliczną.
4. Wyznacza się przestrzeń pieszą oznaczoną symbolem Kx. Przestrzeń pieszą powinien stanowić chodnik z możliwością zagospodarowania części jako powierzchnie trawiaste.

§ 8

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci energetycznych. Inwestor zobowiązany jest do realizacji trafostacji obsługującej projektowane obiekty.
2. Zaopatrzenie w wodę zabudowy wprowadzonej na podstawie planu przewiduje się poprzez przyłącza do istniejących sieci wodociągowych i budowę nowych odcinków komunalnej sieci wodociągowej prowadzonej w pasach ulic, określonych liniami rozgraniczającymi.
3. Zakłada się doprowadzenie staraniem właścicieli nieruchomości sieci gazowej rozdzielczej z ulicy Grudzińskiego do obiektów budowlanych na terenie objętym planem.
4. Kanalizacja sanitarna grawitacyjna, połączona z siecią ogólnomiejską w ul. Grudzińskiego.
5. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
6. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych, płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego wraz z promowaniem nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii.
7. Odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

§ 9

Teren objęty zakresem opracowania znajduje się w strefie występowania nawarstwień i stanowisk archeologicznych. Inwestor, w przypadku podjęcia prac ziemnych, zobowiązany jest zlecić stały nadzór archeologiczno-konserwatorski nad całością prac ziemnych wraz z ratowniczymi badaniami wykopaliskowymi w miejscu odkrycia reliktywów archeologicznych. Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie na prace przy zabytku archeologicznym oraz powiadomić Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych, Muzeum Archeologiczne w Poznaniu o terminie rozpoczęcia realizacji inwestycji i podać nazwę (nazwisko) wykonawcy w/wym nadzoru archeologicznego.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 10

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.

§ 11

Tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego Uchwałą nr XLIV/234/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku (Dz. U. Woj. Poznańskiego nr 4 z dnia 28.03.1994 roku poz. 42) w zakresie określonym w § 1 niniejszej uchwały.

§ 12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Swarzędz.

§ 13

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W SWARZEDZU
Bożena Szydłowska
Bożena Szydłowska

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w rejonie ulic: Grudzińskiego, Nowy Świat, Zamkowa, Gruszczyńska i oznaczone numerami geodezyjnymi 933/1, 932/2, 971, 934, 929, 932/1, 933/2, 946, 947, 948, 949, 950, 978/2, 978/1, 977, 976, 975, 974 opracowany został zgodnie z 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.).

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy rozpoczęto po podjęciu uchwały Uchwały Nr XLIV/489/2002 z dnia 27 lutego 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym działki położone w rejonie ulic: Grudzińskiego, Nowy Świat, Zamkowa, Gruszczyńska i oznaczone numerami geodezyjnymi 933/1, 932/2, 971, 934, 929, 932/1, 933/2, 946, 947, 948, 949, 950, 938, 978/2, 978/1, 977, 976, 975, 974.

W dniach 17.06.2002 do 08.07.2003 r. projekt zmiany 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 07.08.2002 do 05.09.2002 r. projekt zmiany 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 07.08. 2002 do 05.09.2002 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został wyłożony 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 dniach od 02.06. 2003 do 01.07.2003 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został ponownie wyłożony 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 okresie wyłożenia nie zgłoszono do projektu żadnego protestu ani zarzutu. W dniu 20.05.2003 r. zamieszczono w Głosie Wielkopolskim komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem będzie 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 przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Miasto i Gmina Swarzędz
