



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 kwietnia 2014 r.

Poz. 2121

UCHWAŁA NR LIV/482/2014 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 25 lutego 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wrzesińskiej i Polnej w Swarzędzu (pow. ca. 2,45 ha).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wrzesińskiej i Polnej w Swarzędzu (pow. ca. 2,45 ha), uchwalonego uchwałą Nr XLIV/337/2005 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 17 sierpnia 2005 r. (Dz. U. Woj. Wlkp Nr 141, poz. 3890 w dniu 29.09.2005 r.), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.

2. Załącznikami do zmiany planu są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wrzesińskiej i Polnej w Swarzędzu (pow. ca. 2,45 ha)”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych, stanowiącą obszar na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) części usługowej – rozumie się przez to część budynku, w której odbywa się sprzedaż towarów i usług wraz z niezbędnym zapleczem socjalno-magazynowym;
- 3) części dostawczej – rozumie się przez to część budynku wraz z budowlami i urządzeniami niezbędnymi do obsługi części magazynowej budynku w zakresie dostaw towarów;
- 4) module elewacyjnym – należy przez to rozumieć część elewacji budynku zawartą między osiami konstrukcyjnymi tego budynku; na moduł elewacyjny składa się pole ścienne, pas ściany attykowej oraz

dwa pilastry zewnętrzne i jeden pilaster wewnętrzny, dzielący moduł elewacyjny na dwa pola ściennie; za moduł elewacyjny nie uznaje się części elewacji wschodniej i zachodniej znajdującej się pomiędzy osiami konstrukcyjnymi, których wzajemne usytuowanie wynika ze szczególnych rozwiązań konstrukcyjnych;

- 5) przewyższeniu budynku – rozumie się przez to część północno-wschodnią budynku handlowego zlokalizowanego na terenie 1U, nie będąca kondygnacją, założona na rzucie pełnego czworokąta tworzącego narożnikowy akcent architektoniczny, którego boki: wschodni i północny są przedłużeniem w górę płaszczyzn ścian wschodniej i północnej tego budynku, a boki: zachodni i południowy zlokalizowane nad połacią dachu są ścianami o wysokości równej wysokości ścian wschodniej i północnej, przy czym dopuszcza się odstęp dolnej krawędzi tych ścian od powierzchni dachu płaskiego nie większy niż połowa wysokości ściany attykowej wystającej ponad dach budynku;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu, lub użytkowania obiektu, który obowiązuje na terenie ograniczonym ustalonymi liniami rozgraniczającymi;
- 7) funkcjach uzupełniających – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się obowiązek lokalizacji nie mniej niż połowy długości frontowej ściany budynku, z wyłączeniem części podziemnych budynku oraz takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody lub innego rodzaju elementy budowlane, które mogą być wysunięte lub cofnięte od tej linii na odległość nie większą niż określone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 10) pasie ściany attykowej – należy przez to rozumieć część górną ściany elewacyjnej budynku, wystającą ponad powierzchnię dachu tego budynku, występującą przed płaszczyznę pola ściennego, wykonaną w tej samej technologii budowlanej co pilastry;
- 11) pilastrze – należy przez to rozumieć ustawiony przy ścianie płaski filar, występujący przed płaszczyznę pola ściennego, pełniący funkcję dekoracyjną poprzez rozczłonkowanie ściany na mniejsze części, zgodnie z przyjętym modułem konstrukcyjnym obiektu;
- 12) polu ściennym – należy przez to rozumieć powierzchnię lica budynku, będącą częścią modułu elewacyjnego, obramowana pionowymi pilastrami, poziomym pasem ściany attykowej oraz cokołem budynku;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu kondygnacji parterowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych;
- 14) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej o powierzchni większej od 1 m², oświetlonej lub nieoświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam;
- 16) szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 17) rząd drzew – należy przez to rozumieć ciąg drzew rosnących w regularnych odstępach pomiędzy sobą; przez rząd podwójny należy rozumieć ciąg dwóch równoległych i identycznych rzędów drzew;
- 18) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, o powierzchni nie przekraczającej 0,50 m²;
- 19) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie;

- 20) totemie reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej o powierzchni większej od 1 m², oświetlonej lub nieoświetlonej, który przeznaczony jest wyłącznie do prezentacji znaku firmowego, logo, identyfikującego nazwę firmy lub sieci handlowej działającej na terenie, na którym on stoi;
- 21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu;
- 22) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;
- 23) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 24) współczynnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej lub terenu, do całej powierzchni tej działki lub terenu;
- 25) wykuszu – należy przez to rozumieć formę architektoniczną stanowiącą wystający z lica elewacji fragment budynku poszerzający przylegające wewnątrz lub będący formą architektoniczną dostawioną do tej elewacji, nie związaną funkcjonalnie z wnętrzem budynku o wysokości tej elewacji lub przewyższającą jej wysokość.

§ 3. Do obowiązujących ustaleń planu, przedstawionych graficznie na rysunku planu, zalicza się:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pasy zadrzewień;
- 7) szpaler drzew;
- 8) strefę przewyższenia zabudowy;
- 9) strefę lokalizacji przejścia pieszego;
- 10) strefę lokalizacji wejścia głównego;
- 11) miejsca lokalizacji totemów reklamowych;
- 12) strefy wjazdów i wyjazdów na działkę lub teren;
- 13) strefę negatywnego oddziaływania od drogi krajowej.

§ 4. 1. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U;
- 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW,
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 4) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
- 5) tereny komunikacji – dróg publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-L, 2KD-L,
- 6) teren komunikacji – drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-G,
- 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się funkcje uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń, obiekty, budowle i urządzenia towarzyszące niezbędne do obsługi terenu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji zabudowy, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, zadaszonych osłon oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) przed linią zabudowy mogą być lokalizowane takie elementy budynku jak: balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,3 m, z zastrzeżeniem treści § 9 ust. 1 pkt. 11 lit. h oraz okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality, pilastry – maksymalnie o 0,8 m,
 - c) dla kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych nie ustala się ograniczeń w zakresie linii zabudowy,
 - d) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych w obrębie całego terenu objętego planem z zastrzeżeniem, że poziom górnej powierzchni płyty garażowej ze wszystkimi warstwami wykończeniowymi nie przekracza wysokości rzędnej istniejącego terenu;
- 3) zakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w formie liniowych urządzeń naziemnych i nadziemnych, z wyjątkiem elementów technicznych nieliniowych związanych z systemem oświetleniowym, przyłączami telekomunikacyjnymi, energetycznymi, gazowymi;
- 4) dopuszczenie 2 % tolerancji dla wszystkich wskaźników zabudowy dotyczących długości i powierzchni, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania elewacji budynków, w tym kolorystyki, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

- 1) nakaz stosowania na elewacjach budynków tynków w odcieniach beżu i bieli;
- 2) zakaz wprowadzania na elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych, szkła i blach z wyjątkiem takich elementów jak opierzenia, rynny itp.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:

- 1) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych wolnostojących na elewacjach budynków, z wyjątkiem trzech totemów reklamowych na terenie 1U, zgodnie z ustaleniami w §9 ust.1 pkt 9;
- 2) dopuszczenie na terenie U/MW do montowania na elewacjach budynków szyldów reklamowych związanych z prowadzoną w tych budynkach działalnością usługową;
- 3) dopuszczenie lokalizowania elementów systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;
- 4) zakaz stosowania szyldów i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku), o powierzchni przekraczającej 1,0 m², przy czym zakończenia szyldów semaforowych nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,8 m;
- 5) zakaz umieszczania reklam, szyldów na balustradach balkonów i tarasów;
- 6) dopuszczenie stosowania ogrodzeń terenów i działek do wysokości 1,20 m, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony wód ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachowych i innych powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do rowu melioracyjnego na terenie ZP, na zasadach określonych przez zarządcę rowu melioracyjnego.

2. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować emisję substancji odorowych do powietrza, dopuszczenie ogrzewania z indywidualnych źródeł grzewczych, z zastosowaniem kotłów niskoemisyjnych.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleb i wód powierzchniowych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży oraz zmian rzeźby terenu wynikających z lokalizacji stałych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 2) zakaz wykonywania ścian oporowych o wysokości ponad terenem większej niż 0,5 m; dopuszcza się dowolną wysokość ścian oporowych ponad powierzchnią terenu od strony placu manewrowego dostaw towarów;
- 3) obowiązek wykorzystania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony szaty roślinnej ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia określonej w planie powierzchni biologicznie czynnej tym zieleni;
- 2) obowiązek wprowadzenia nasadzeń zieleni ozdobnej – drzew i krzewów gatunkowo szlachetnych, liściastych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 pkt. 8.

5. W zakresie ochrony klimatu akustycznego ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenu U/MW tak jak dla terenów mieszkalno – usługowych.

6. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. Wszelkie oddziaływania, związane z funkcją terenów nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W planie ustala się obowiązek ochrony budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Wrzesińskiej, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 3 pkt 8.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach terenów objętych planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu zabudowy usługowej 1U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², zwanego dalej budynkiem, obiektu stacji transformatorowej, maksymalnie trzech totemów reklamowych oraz wiat dla wózków zakupowych;
- 2) dostęp komunikacyjny z przyległych ulic publicznych położonych poza granicami planu oraz z terenu KDW i 1KD-G;
- 3) obsługa części dostawczej wyłącznie z terenu KDW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) nakaz lokalizacji parkingu, dla którego ustala się:
 - a) obowiązek wydzielenia minimum 150 miejsc postojowych wyłącznie dla samochodów osobowych oraz miejsc postoju dla rowerów w ilości minimum 15 stanowisk,

- b) nakaz zróżnicowania kolorystycznego nawierzchni jezdnych i pieszych oraz stanowisk parkingowych, poprzez zastosowanie zróżnicowanych kolorystycznie kostek brukowych o maksymalnych wymiarach w rzucie 20 cm x 20 cm,
 - c) dopuszczenie nawierzchni asfaltowej lub betonowej w rejonie części dostawczej budynku;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy terenu od 0,2 do 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15 %;
- 7) obowiązek lokalizacji przejścia pieszego, łączącego chodnik przy ul. Polnej ze strefą wejścia głównego do obiektu, oznaczonego symbolem na rysunku planu, zgodnie z następującymi warunkami:
- a) szerokość przejścia pieszego minimum 2 m,
 - b) lokalizacja przejścia pieszego w osi wejścia głównego z dopuszczeniem możliwości przesunięcia osi podłużnej przejścia pieszego w stosunku do osi wejścia głównego o maksymalnie 1 m;
- 8) zasady kształtowania zieleni:
- a) obowiązek zasadzenia wzdłuż drogi wewnętrznej KDW oraz terenu ZP co najmniej 50 drzew, w pasie zadrzewień o minimalnej szerokości 2 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) obowiązek zasadzenia na pozostałym terenie biologicznie czynnym co najmniej 68 drzew,
 - c) obowiązek zasadzenia krzewów gatunkowo szlachetnych, ozdobnych, na 1/4 powierzchni terenu biologicznie czynnego w ilości co najmniej 2 krzewy na 1 m² tej powierzchni, w tym wzdłuż ulic Wrzesińskiej i Polnej,
 - d) obowiązek wykonania nasadzeń, o których mowa w lit. a – c, przy zastosowaniu jednakowych gatunkowo, szlachetnych drzew ozdobnych, o obwodzie pnia minimum 20 cm, mierzonych na wysokości 1 m nad powierzchnią terenu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji totemów reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu:
- a) jeden totem reklamowy w rejonie skrzyżowania ulic Wrzesińskiej i Polnej o wysokości maksymalnej 16 m,
 - b) dwa totemy reklamowe przy wjazdach na teren 1U o wysokości maksymalnej 9 m,
 - c) totemy reklamowe nie mogą kolidować z uzbrojeniem podziemnym i muszą posiadać możliwość regulacji natężenia oświetlenia;
- 10) zakaz ogradzania terenu;
- 11) zasady kształtowania bryły budynku:
- a) obowiązuje realizacja budynku o ścianach licowanych materiałem ceramicznym, o którym jest mowa w pkt 12 lit. d i lit. e, na całej wysokości ścian elewacyjnych budynku, z zastrzeżeniem treści lit. j i jednocześnie z zastrzeżeniem możliwości zastosowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) obowiązuje przewyższenie budynku w strefie jego narożnika północno-wschodniego, nie będącego kondygnacją, w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
 - c) obowiązuje forma budynku jednokondygnacyjna, wolnostojąca, o zróżnicowanej wysokości; ustala się następujące części tego budynku:
 - część usługowa z przewyższeniem, o którym mówi się w § 2 pkt. 5, o wysokości ścian elewacyjnych do górnej krawędzi ściany attykowej minimum 9,70 m, maksimum 10,30 m,
 - część usługowa bez przewyższenia, o którym mówi się w § 2 pkt. 5, o wysokości ścian elewacyjnych do górnej krawędzi ściany attykowej minimum 7,40 m, maksimum 8,0 m,
 - część dostawcza o wysokości ścian elewacyjnych do górnej krawędzi ściany attykowej lub krawędzi dachu maksymalnej 4,5 m,
 - d) przewyższenie, o którym mowa w § 2 pkt 5 obowiązuje na planie czworokąta, a długość jego ścian bocznych wynosi:

- od strony wschodniej i zachodniej 31,30 m,
- od strony północnej i południowej 12,30 m,

e) długość budynku:

- od strony ul. Polnej do 110,60 m, w tym do 92,40 m dla części usługowej oraz do 18,27 m dla części dostawczej,
- od strony ul. Wrzesińskiej 35,40 m,
- od strony terenu KDW dla części usługowej 92,40 m,
- od strony południowej dla części usługowej 35,40 m,

f) geometria dachu: dach płaski,

g) obowiązuje co najmniej 1 wykusz na elewacji wschodniej części usługowej bez przewyższenia i co najmniej 2 wykusze na elewacji zachodniej części usługowej bez przewyższenia,

h) obowiązuje zadaszenie wejścia głównego do budynku, zgodnie z następującymi zasadami:

- długość zadaszenia równa długości przewyższenia na elewacji wschodniej budynku, szerokość zadaszenia minimum 5,0 m,
- wysokość dolnej krawędzi zadaszenia minimum 3,4 m nad poziomem posadzki parteru budynku,
- wysokość górnej krawędzi okapu zadaszenia maksimum 4,1 m nad poziomem posadzki parteru budynku,
- minimalna grubość płyty zadaszenia 40 cm,

i) dopuszcza się montaż urządzeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania budynku na jego dachu pod warunkiem ich lokalizacji w centralnej części dachu na powierzchni o wymiarach 15 m x 5 m i wysokości do 2,8 m licząc od poziomu głównej połaci dachowej, obowiązuje obudowa tych urządzeń żaluzjami z materiału i w kolorze identycznym do materiałów i kolorów wykuszy,

j) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych poza wyznaczonym w lit. i obszarem pod warunkiem, że zostaną one obudowane żaluzjami z materiału i w kolorze identycznym do materiałów i kolorów wykuszy

k) zakaz montowania jakichkolwiek urządzeń technicznych na części dostawczej budynku, na wykuszach, na zadaszeniu wejścia głównego oraz na elewacjach budynku, przy czym zakaz ten nie dotyczy instalacji odgromowych związanych z tymi urządzeniami i budynkiem,

l) dopuszczenie betonowego cokołu budynku o wysokości maksymalnej 0,50 m nad poziomem terenu wokół budynku, przy czym za teren wokół budynku uważa się otaczający budynek pas terenu o szerokości minimum 2 m, o powierzchni nachylonej pod kątem maksymalnie 2 % w kierunku na zewnątrz budynku, utwardzony lub pokryty szatą roślinną,

m) ustalenie w pkt 11 lit. l nie dotyczy placu strefy dostaw towarów na styku z elewacją południową części usługowej budynku i elewacją zachodnią części dostaw;

12) zasady kształtowania elewacji budynku:

- a) obowiązuje zastosowanie powtarzalnego rytmu modułu elewacyjnego,
- b) obowiązuje nakaz oddzielania pilastrami modułów elewacyjnych pomiędzy sobą,
- c) obowiązuje licowanie zewnętrznej płaszczyzny poziomych pasów ściany attykowej z płaszczyzną pilastrów i wysunięcie tych powierzchni przed płaszczyzny pól ściennych o min. 0,08 m,
- d) obowiązuje cegła klinkierowa o wymiarach: długość 0,25 m, wysokość 0,065 m, szerokość 0,12 m, na pilastrach i na pasach ścian attykowych,
- e) na powierzchni pól ściennych obowiązuje cegła klinkierowa o wymiarach jak w lit. d lub płytki klinkierowa o wymiarach elewacyjnych: długość 0,25 m, wysokość 0,065 m,
- f) obowiązuje poziomy układ warstw cegieł ceramicznych i płytek ceramicznych na elewacjach budynku;

13) zasady kolorystyki elewacji budynku:

a) na elewacjach budynku obowiązują dwa kolory z jednej tonacji:

- pola ścienne – czerwień,
- pilastry i pasy ściany attykowej - ciemna czerwień,

b) kolor cokołu – szary,

c) kolor powierzchni szklanych dowolny,

d) na całych wysokościach wykuszy obowiązuje pełna blacha ze stali nierdzewnej lub aluminiowej w kolorze metalowym półmatowym,

e) nakaz obłożenia ścian bocznych płyty zadaszania blachą ze stali nierdzewnej lub aluminiowej w kolorze identycznym z kolorem wykuszy,

f) obowiązuje jednolity dla całego obiektu materiał i kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej;

14) kształtowanie elewacji wschodniej:

a) obowiązuje minimalna ilość modułów elewacyjnych dla poszczególnych części elewacji:

- dla części usługowej z przewyższeniem 3 moduły elewacyjne, z zastrzeżeniem, że ilość tych modułów nie może być parzysta,
- dla części usługowej bez przewyższenia 9 modułów elewacyjnych,
- dla części dostawczej 3 moduły elewacyjne,

b) obowiązuje przyjęcie jednakowej szerokości modułów elewacyjnych na całej długości elewacji,

c) obowiązuje minimalna szerokość pilastrów:

- na części usługowej z przewyższeniem 1,30 m, przy czym obowiązuje rozcięcie szerokości skrajnych pilastrów na dwa pasy węższe o szerokości każdy po 50 cm i wysokości równej wysokości pół ściennych na części usługowej budynku bez przewyższenia,
- na części usługowej bez przewyższenia 0,50 m,
- na linii osi konstrukcyjnych obiektu obowiązuje symetryczna realizacja dwóch pilastrów w odległości od siebie maksimum 30 cm i wysokości od górnej krawędzi cokołu do dolnej krawędzi poziomego pasa ściany attykowej oraz podział pola ściennego w module elewacyjnym pilastrem na dwa równe mniejsze pola ścienne,
- na części dostawczej 0,50 m,

d) obowiązuje minimalna szerokość poziomego pasa ściany attykowej:

- na części usługowej z przewyższeniem 2,50 m,
- na części usługowej bez przewyższenia 1,50 m,
- na części dostawczej 0,80 m,

e) obowiązuje lokalizacja wejścia głównego w środkowym module elewacyjnym części usługowej budynku z przewyższeniem,

f) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego wykusza wg następujących zasad:

- szerokość wykusza 3,80 m, wysokość wykusza 9,60 m, wysunięcie ściany frontowej o minimum 1 m przed ścianę frontową budynku, szerokość ścian bocznych wykusza minimum 0,60 m; wielkość wybruszenia ściany frontowej wykusza mierzona w środku szerokości wykusza minimum 0,40 m,
- dopuszczenie lokalizacji otworu drzwiowego w wykuszu,
- obowiązuje realizacja wykusza od poziomu terenu do wysokości maksymalnej 9,60 m nad poziom terenu,

- g) w bezpośrednim sąsiedztwie wykusza, obowiązuje symetryczna realizacja dwóch płaszczyzn szklanych wypełniających w całości dwa pola ściennie, sąsiadujące z modulem elewacyjnym, w którym zlokalizowany zostanie wykusz,
- h) obowiązuje realizacja trzeciej płaszczyzny szklanej wypełniającej w całości pole ściennie w przedostatnim module elewacyjnym części usługowej bez przewyższenia,
- i) dopuszczenie usytuowania nazwy sieci handlowej wyłącznie na pasie attykowym w części przewyższonej, składającej się z pojedynczych liter, montowanych oddzielnie do powierzchni elewacji lub usytuowanie znaku logo sieci handlowej o maksymalnych wymiarach: 6 m szerokości i 6 m wysokości, na osi wejścia głównego mocowanego w płaszczyźnie ściany tej elewacji w taki sposób, by krawędź górna znaku nie wykraczała poza krawędź górną attyki;

15) kształtowanie elewacji północnej:

- a) obowiązuje minimalna ilość modułów elewacyjnych dla poszczególnych części elewacji:
 - dla części usługowej z przewyższeniem 1 moduł elewacyjny,
 - dla części usługowej bez przewyższenia 4 moduły elewacyjne,
- b) obowiązuje jednakowa szerokość modułów elewacyjnych na całej długości elewacji, z dopuszczeniem odstępstwa dla dwóch skrajnych modułów,
- c) obowiązuje minimalna szerokość pilastrów:
 - na części usługowej z przewyższeniem dwa skrajne pilastry o szerokości 1,30 m, przy czym nakazuje się rozcięcie szerokości tych pilastrów na dwa pasy węższe o szerokości każdy po 0,50 m i wysokości rozcięcia równej wysokości pół ściennych na części usługowej budynku bez przewyższenia,
 - na części usługowej bez przewyższenia 0,50 m,
- d) na części usługowej bez przewyższenia obowiązuje:
 - na linii osi konstrukcyjnych obiektu symetryczna realizacja dwóch pilastrów w odległości od siebie maksimum 0,30 m i wysokości od górnej krawędzi cokołu do dolnej krawędzi poziomego pasa ściany attykowej,
 - podział pola ściennego w module elewacyjnym pilastrem na dwa równe mniejsze pola ściennie z wyjątkiem skrajnych modułów elewacyjnych,
- e) obowiązuje minimalna szerokość poziomego pasa ściany attykowej:
 - na części usługowej z przewyższeniem 2,50 m,
 - na części usługowej bez przewyższenia 1,50 m,
- f) dopuszcza się usytuowanie nazwy sieci handlowej wyłącznie na pasie attykowym w części przewyższonej, składającej się z pojedynczych liter, montowanych oddzielnie do powierzchni elewacji,
- g) dopuszcza się sytuowanie otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie na polach ściennych modułów elewacyjnych;

16) kształtowanie elewacji zachodniej:

- a) obowiązuje minimalna ilość modułów elewacyjnych dla poszczególnych części elewacji:
 - dla części usługowej bez przewyższenia 12 modułów elewacyjnych,
 - dla części dostaw towarów nie ustala się,
- b) obowiązuje przyjęcie jednakowej szerokości modułów elewacyjnych na całej długości elewacji w części usługowej bez przewyższenia,
- c) obowiązuje minimalna szerokość pilastrów 0,50 m na części usługowej bez przewyższenia,
- d) na linii osi konstrukcyjnych obiektu obowiązuje symetryczna realizacja dwóch pilastrów, o których jest mowa w lit. c, w odległości od siebie maksimum 0,30 m i wysokości od górnej krawędzi cokołu do dolnej krawędzi poziomego pasa ściany attykowej,

- e) obowiązuje podział pola ściennego w module elewacyjnym pilastrem na dwa równe mniejsze pola ścienne,
 - f) na części dostawczej nie ustala się zasad kształtowania modułów elewacyjnych i pilastrów,
 - g) obowiązuje minimalna szerokość poziomego pasa ściany attykowej:
 - na części usługowej bez przewyższenia 1,50 m,
 - na części dostawczej nie ustala się,
 - h) obowiązuje lokalizacja co najmniej dwóch wykuszy według następujących zasad:
 - szerokość wykusza 3,80 m, wysokość wykusza 9,60 m,
 - wysunięcie ściany frontowej wykusza o minimum 1 m przed ścianę zachodnią budynku,
 - szerokość ścian bocznych wykusza minimum 0,60 m,
 - wielkość wybrzuszenia ściany frontowej wykusza mierzona w środku szerokości wykusza minimum 0,40 m,
 - dopuszczenie lokalizacji otworu drzwiowego w wykuszu,
 - realizacja wykusza od poziomu terenu,
 - i) zakaz sytuowania nazwy sieci handlowej na powierzchni elewacji zachodniej,
 - j) dopuszcza się lokalizację otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie na polach ściennych modułów elewacyjnych;
- 17) kształtowanie elewacji południowej:
- a) obowiązuje minimalna ilość modułów elewacyjnych dla poszczególnych części elewacji:
 - dla części usługowej bez przewyższenia obowiązuje 1 moduł elewacyjny,
 - dla części dostaw towarów 1 moduł elewacyjny,
 - b) obowiązuje realizacja pilastrów:
 - na części usługowej bez przewyższenia dwa skrajne pilastry o szerokości 1,30 m, przy czym nakazuje się rozcięcie szerokości tych pilastrów na dwa pasy węższe o szerokości każdy po 0,50 m i wysokości rozcięcia równej wysokości pół ściennych na części usługowej budynku bez przewyższenia,
 - na części dostaw towarów o szerokości 0,50 m,
 - c) na linii osi konstrukcyjnych obiektu obowiązuje symetryczna realizacja dwóch pilastrów w odległości od siebie maksimum 0,30 m i wysokości od górnej krawędzi cokołu do dolnej krawędzi poziomego pasa ściany attykowej,
 - d) dopuszcza się lokalizację otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie na polach ściennych modułów elewacyjnych,
 - e) obowiązuje minimalna szerokość poziomego pasa ściany attykowej:
 - na części usługowej bez przewyższenia 1,50 m,
 - na części dostawczej 0,80 m,
 - f) zakaz sytuowania nazwy sieci handlowej na powierzchni elewacji;
- 18) odległość linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - od granicy terenu KDW: 5,00 m,
 - od granicy terenu ZP: 3,00 m,
 - b) obowiązującej linii zabudowy:
 - od strony ulicy Polnej: w odległości 47,80 m od granicy terenu KDW,

- od strony ulicy Wrzesińskiej: obowiązuje lokalizacja linii zabudowy prostopadle od linii zabudowy od strony ulicy Polnej, w odległości 18,00 m od granicy z ulicą Wrzesińską, mierzonych na przedłużeniu linii zabudowy od strony ulicy Polnej.

2. Dla terenu zabudowy usługowej 2U ustala się:

- 1) lokalizację obiektu usługowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi według nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
- 2) forma zabudowy wolnostojąca, do 4 kondygnacji z dachem płaskim;
- 3) zakaz lokalizacji w jakiegokolwiek formie naziemnej i nadziemnej zabudowy garażowo – gospodarczej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży w kondygnacji podziemnej z zakazem wyniesienia bryły garażu podziemnego ponad istniejącą rzędną terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizację funkcji handlowej w parterze budynku;
- 6) dostęp komunikacyjny: z przyległych dróg publicznych leżących poza granicami planu;
- 7) nakaz lokalizacji miejsc postojowych zgodnie z normatywem podanym w § 10 ust. 3 pkt 3;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,5 do 1,0;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20 %;
- 10) wysokość zabudowy od 12 do 14 m;
- 11) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) od granicy terenu ZP i granicy planu: 5 m,
 - b) od ulicy Polnej 8 m.

3. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW ustala się:

- 1) lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) forma zabudowy: kwartałowa;
- 3) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków balkonów, loggii, wykuszy z zastrzeżeniem, że suma długości tych wystających przed elewację elementów nie przekroczy 25 % długości danej elewacji;
- 4) dopuszczenie urozmaicenia geometrii dachu poprzez zastosowanie lukarn dachowych z zastrzeżeniem, że suma długości frontów lukarn nie przekroczy 25 % długości okapu dachu od strony elewacji frontowej;
- 5) dostęp komunikacyjny z terenu KDW;
- 6) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych zgodnie z normatywem podanym w § 10 ust. 3;
- 7) dopuszczenie lokalizacji parkingów podziemnych;
- 8) obowiązek ochrony wartościowych elementów architektonicznych budynku, oznaczonego symbolem na rysunku planu poprzez:
 - a) zakaz zmian elewacyjnych polegających na usuwaniu, niszczeniu zakrywaniu w jakiegokolwiek formie cennych detali architektonicznych,
 - b) zakaz zabudowy charakterystycznego podcienia w strefie wejściowej od strony ul. Wrzesińskiej,
 - c) zakaz zmiany geometrii dachu wielospadowego;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,6 do 2,0;
- 10) wysokość zabudowy do najwyższej położonej krawędzi dachu od 12 m do 16 m nad poziomem rzędnej istniejącego terenu;
- 11) krawędź okapu dachu od 7,50 m do 12,50 m nad poziomem rzędnej istniejącego terenu;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 13) geometria dachów nad lukarnami dowolna;

- 14) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki 25 %, w tym 20 % zieleni;
- 15) odległość obowiązującej linii zabudowy od granicy z terenem KDW: 5 m.

4. Dla terenu zieleni urządzonej ZP ustala się:

- 1) dopuszczenie skanalizowania istniejącego rowu melioracyjnego;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną niską;
- 3) lokalizacja ścieżki pieszo-rowerowej.

5. Dla terenu komunikacji - dróg lokalnych KD-L ustala się:

- 1) włączenie terenów 1KD-L i 2KD-L do dróg lokalnych poza granicami planu;
- 2) parametry zgodnie z klasą drogi lokalnej.

6. Dla terenu drogi wewnętrznej KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;
- 2) nakaz wydzielenia jezdni o szerokości minimum 6,50 m;
- 3) nakaz wydzielenia chodników z obu stron jezdni o szerokości minimum 1,50 m;
- 4) nakaz wydzielenia przyulicznych miejsc postojowych zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 4;
- 5) nakaz utwardzenia nawierzchni;
- 6) dopuszczenie nawierzchni przepuszczalnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej.

7. Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki E ustala się:

- 1) lokalizację wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 80 %;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5 %;
- 4) maksymalna wysokość: 2,5 m.

8. Dla terenu komunikacji - drogi publicznej klasy głównej KD-G ustala się:

- 1) włączenie terenu 1KD-G do drogi lokalnej poza granicami planu;
- 2) parametry zgodnie z klasą drogi głównej.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych 1KD-L, 2KD-L i 1KD-G, drogi wewnętrznej KDW, oraz przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu.

2. W liniach rozgraniczających ulic wewnętrznych ustala się lokalizację jezdni, miejsc postojowych, chodników i pasów zieleni.

3. Dla obszaru objętego planem, ustala się wymóg zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

4. W obrębie terenu KDW dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie zespołów stanowisk sytuowanych równolegle lub ukośnie w stosunku do osi jezdni w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

5. Do miejsc parkingowych zalicza się miejsca parkingowe w garażach podziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Plan nie powoduje konieczności wszczęcia postępowania w sprawie scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną U/MW ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 26m.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się minimalną wielkość powierzchni działki:

- 1) dla terenu 1U - 5000 m²;
- 2) dla terenu 2U – 2200 m².

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze planu nie występują obszary lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenach położonych w zasięgu negatywnego oddziaływania drogi krajowej, oznaczonym symbolem na rysunku planu, dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, ustala się obowiązek zastosowania skutecznych rozwiązań technicznych, zmniejszających uciążliwości wywołane ruchem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ze względu na położenie terenu w strefie oddziaływania zakładu dużego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej, należy uwzględnić wymagania dotyczące przepisów przeciwpożarowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu gminnego.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachowych i innych powierzchni utwardzonych, po uprzednim podczyszczeniu, do rowu melioracyjnego na terenie ZP, na zasadach określonych przez zarządcę rowu melioracyjnego, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 pkt 3;
- 3) z terenu 1U odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachowych, po uprzednim podczyszczeniu, do zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych na tym terenie, a następnie stopniowo do rowu melioracyjnego na terenie ZP, na zasadach określonych przez zarządcę rowu melioracyjnego.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz z sieci.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) rozbudowę linii energetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 2) zachowanie stacji transformatorowej na terenie E;
- 3) lokalizację stacji transformatorowej wolnostojącej na terenie 1U zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł grzewczych, paliwami z zastosowaniem kotłów niskoemisyjnych.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z jego ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Innych sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, niż określone w ust. 1 nie ustala się.

§ 16. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, w celu określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Z dniem wejścia w życie przedmiotowej zmiany planu traci moc Uchwała Nr XLIV/337/2005 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 17 sierpnia 2005 r. (Dz. U. Woj. Wlkp Nr 141, poz. 3890 w dniu 29.09.2005 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w Swarzędzu w rejonie ulic: Wrzesińska, Polna, Kórnicka i Poznańska, we fragmencie obszaru, którego granice określa załącznik nr 1 niniejszej uchwały.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) Marian Szkudlarek

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LIV/482/2014
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 25 lutego 2014 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV/482/2014
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 25 lutego 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULIC WRZESIŃSKIEJ I POLNEJ W SWARZĘDZU (pow. ca. 2,45 ha)

skala 1: 1000



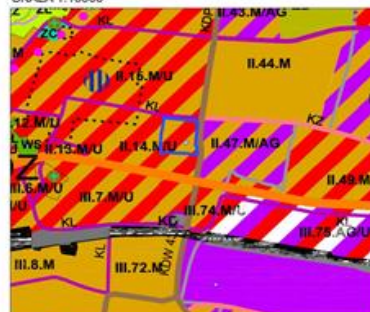
LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ -ELEKTROENERGETYKI
- TEREN KOMUNIKACJI DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI DROG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- PASY ZADRZEWIEN
- STREFA LOKALIZACJI PRZEJŚCIA PIESZEGO
- MIEJSCA LOKALIZACJI WEJŚCIA GŁÓWNEGO DO BUDYNKU
- STREFA PRZEWYŻSZENIA ZABUDOWY
- MIEJSCA LOKALIZACJI TOTEMÓW REKLAMOWYCH
- STREFA NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA DROGI KRAJOWEJ
- BYDYNEK CENNY HISTORYCZNIE
- STREFY WJAZDÓW

WYRYS ZE STUDYUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ

SKALA 1:10000



- funkcja mieszkaniowo-usługowa
- granica opracowania planu

			o przeznaczeniu usługowym.				2.5. X	buforową dla pozostałej przyszłej zabudowy. Brak wykazania interesu prawnego przez wnoszącego uwagę.
							2.6. X	2.5. Do sporządzenia zmiany mpzp przystąpiono decydując się na umożliwienie realizacji obiektu handlowego w tej lokalizacji, a także na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy wnioskowali o zmianę przeznaczenia na funkcję handlową. Precyzyjne zapisy wynikają z konieczności zagwarantowania Gminie realizacji obiektu, którego walory architektoniczne, przedstawione Burmistrzowi MiG Swarzędz przez właścicieli nieruchomości objętych planem, zadecydowały o podjęciu przez tego Burmistrza ostatecznej decyzji o zmianie obowiązującego mpzp. 2.6. Wniosek niezasadny, przewidziana jest budowa nowej drogi wewnętrznej dla obsługi obiektu handlowego, pozostały układ komunikacyjny jest wystarczający dla funkcjonowania planowanego obiektu. Postulowane przez uwagodawcę zmiany w układach komunikacyjnych dotyczą ulic leżących poza obszarem opracowania.
3.	4.10.2013 r.	osoby fizyczne oraz MABOR Roman Machowski, Teresa Machowska, Jan Bruss, Elżbieta Bruss Spółka jawna	3.1. dot. par. 9 ust.1 pkt 9 - wniosek o zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości: a) totemu reklamowego w rejonie skrzyżowania ulic Polnej i Wrzesińskiej z 16,0 na 22,0 m, b) totemów reklamowych przy wyjazdach z 7,5 na 9,0 m; 3.2. dot. par. 9 ust.1 pkt 11 lit. c - wniosek o zmniejszenie minimalnej wysokości budynku dla części usługowej z przewyższeniem z 10,3 na 9,0 m oraz dla części usługowej bez przewyższenia z 8,0 na 7,0 m; 3.3. dot. par. 9 ust.1 pkt 11 lit. g oraz par. 9 ust.1 pkt 14 lit. f oraz par. 9 ust.1 pkt 16 lit. h - wniosek o zniesienie wymogu zastosowania wykuszy na poszczególnych	-	1.U	3.1.b) X	3.1.a) X	3.1. a) Brak zasadności do zwiększenia wysokości totemu w rejonie skrzyżowania ulic Wrzesińskiej i Polnej z 16 m na 22 m. 3.1. b) Rada Miejska uwzględniła uwagę w zakresie zwiększenia wysokości totemów reklamowych przy wjazdach z 7,5 m na 9,0 m. 3.2. Uwaga częściowo uwzględniona, doprecyzowano określone w uchwale graniczne parametry, minimalne i maksymalne, w zakresie wysokości obiektu. Dla części usługowej z przewyższeniem w projekcie planu ustalona była wysokość na poziomie 10,30 m, wnioskowano o jej obniżenie do 9,0 m. Ustalono, iż możliwe jest obniżenie wysokości planowanego obiektu i określono ten parametr w granicach od 9,7 m do 10,30 m. Natomiast dla części usługowej budynku bez przewyższenia w projekcie planu

			<p>elewacjach przy jednoczesnym wprowadzeniu w to miejsce dopuszczalności zastosowania wykuszy;</p> <p>3.4. dot. par. 9 ust.1 pkt 14 lit. b oraz par. 9 ust.1 pkt 15 lit. b oraz par. 9 ust.1 pkt 16 lit. b - wniosek o zastąpienie wymogu przyjęcia jednakowej szerokości modułów elewacyjnych wymogiem zastosowania modułów o zbliżonej szerokości;</p> <p>3.5. dot. par. 9 ust.1 pkt 14 lit. d oraz par. 9 ust.1 pkt 15 lit. e oraz par. 9 ust.1 pkt 16 lit. g oraz par. 9 ust.1 pkt 17 lit. e - wniosek o zniesienie wymaganych minimalnych szerokości pasa attykowego i wprowadzenie w to miejsce wymogu wprowadzenia pasów attykowych o szerokości gwarantującej zasłonięcie wszystkich zamontowanych na dachu instalacji i urządzeń technicznych, zgodnie z zapisem o którym mowa w pkt 7 uwagi.</p> <p>3.6. uwaga do rysunku planu - wniosek o przeniesienie totemu reklamowego zlokalizowanego w sąsiedztwie wjazdu z ulicy Polnej z południowej na północną stronę wjazdu.</p>				<p>3.3. X</p> <p>3.4. X</p> <p>3.5. X</p> <p>3.6. X</p>	<p>ustalona była wysokość na poziomie 8,0 m, wnioskowano o jej obniżenie do 7,0 m. Częściowo przychylnono się również do tej prośby i ustalono parametry w granicach od 7,4 m do 8,0 m.</p> <p>3.3. Brak zasadności do usunięcia zapisu, ustalone zasady tworzenia elewacji wynikają z konieczności zagwarantowania Gminie realizacji obiektu, którego walory architektoniczne, przedstawione Burmistrzowi MiG Swarzędz przez właścicieli nieruchomości objętych planem, zdecydowały o podjęciu przez tego Burmistrza ostatecznej decyzji o zmianie obowiązującego mpzp. Zmiana ustaleń planu w tym zakresie z „obowiązku” na „dopuszczenie” doprowadzi w oczywisty sposób do rezygnacji inwestora z ich realizacji, przez co jakość architektoniczna całego obiektu zostanie w znacznym stopniu zubożona.</p> <p>3.4. Wszystkie parametry wymiarowe obiektu ustalone w planie mają tolerancję do 2% ich wielkości.</p> <p>3.5. Wysokość ściany attykowej wpływa nie tylko na widoczność urządzeń technicznych, ale także na wysokość elewacji, a więc na proporcje i harmonię bryły całego obiektu. Wysokość elewacji, a w tym pasa attykowego, została ściśle określona po dokonaniu wielu analiz przestrzennych. Należy mieć na uwadze, że przy budynku o ponad 100 metrowej długości każde obniżenie jego wysokości związane jest z poważnym ryzykiem uzyskania obiektu, jako tylko jednokondygnacyjnego, o niekorzystnym końcowym efekcie ładu przestrzennego w tym rejonie miasta.</p> <p>3.6. Lokalizacja totემów została uzgodniona z Zarządem Dróg Powiatowych.</p>
4.	07.01.2014	osoby fizyczne oraz	4.1. dot. par. 9 ust. 1 pkt 11 lit j – wniosek o zmianę jego treści z „dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych poza wyznaczonym w lit.	-	1.U	4.1. X	4.1. Rada Miejska przychyliła się do prośby wyrażonej w złożonej uwadze, uznając że zmiana ta nie będzie miała znaczącego wpływu na przyszły obiekt usługowy ani na sąsiadującą zabudowę.	

		MABOR Roman Machowski, Teresa Machowska, Jan Bruss, Elżbieta Bruss Spółka jawna	i obszarem pod warunkiem, że swoimi gabarytami nie będą on przekraczać górnych krawędzi ścian attykowych budynku części usługowej bez przewyższenia” na „dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych poza wyznaczonym w lit. i obszarem pod warunkiem, że zostaną one obudowane żaluzjami z materiału i w kolorze identycznym do materiałów i kolorów wykuszy.”					
5.	04-02-2014	osoba fizyczna reprezentowana przez: Radcę Prawnego Krystiana Ziemskiego Dr Krystian Ziemski & Partners Kancelaria Prawna sp. k.	5.1. uwaga w zakresie ustalenia na terenie 1U przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową i określenia tego terenu jako lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowo-usługowego – brak zgody; 5.2. zarzut naruszenia ładu przestrzennego; 5.3. zarzut dot. zmniejszenia wartości nieruchomości sąsiednich w związku z projektowaną zabudową; 5.4. zarzut naruszenia art. 15 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 10 ust. 2 pkt 8 upizp w ten sposób, że ustalona lokalizacja wielkopowierzchniowego obiektu handlowego nie jest przewidziana w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz; 5.5. zarzut uniemożliwienia racjonalnego i spójnego zabudowania terenów sąsiednich poprzez realizację budynku na terenie 1U zgodnie z projektem planu; 5.6. wniosek o dopuszczenie na objętym uwagami obszarze zabudowy mieszkaniowej; 5.7. zarzut braku przewidzenia	działki o nr 779/2 781/2 780 położone w Swarzędzu	1U		5.1. X 5.2 X 5.3. X 5.4. X 5.5. X	5.1. Obiekt, który zgodnie z projektem mpzp będzie mógł być zrealizowany na terenie 1U nie będzie przekraczał powierzchnią sprzedaży 2 000 m ² czyli nie będzie obiektem definiowanym jako wielkopowierzchniowy. Ponadto w obowiązujących przepisach prawa nie występuje legalna definicja obiektu wielkoprzestrzennego. 5.2. Zarzut obejmuje bardzo szerokie zagadnienie, jednak brak uzasadnienia dla takiego twierdzenia, obiekt handlowy stanowić będzie kontynuację zabudowy wzdłuż ulicy Polnej i Cieszkowskiego, a jego detale architektoniczne i sposób ich wykończenia nawiązuje do zabudowy charakterystycznej dla tej części miasta, jakim są tereny po byłych fabrykach meblowych. 5.3. Brak uzasadnienia dla twierdzenia iż projektowana na terenie 1U zabudowa zmniejszy wartość terenów sąsiednich. Ponadto właściciele nieruchomości przeznaczonych pod 1U są również właścicielami terenów przeznaczonych pod tereny MW/U, która stanowić będzie strefę buforową dla pozostałej przyszłej zabudowy. Brak wykazania interesu prawnego przez wnoszącego uwagę. 5.4. Studium określa obiekty wielkopowierzchniowe jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , stąd należy uznać ww. zarzut za

		<p>wystarczających rozwiązań w zakresie skomunikowania wyznaczonego obszaru o przeznaczeniu usługowym.</p> <p>5.8. zastrzeżenia co do sposobu procedowania nad projektem i dokonania uzgodnień z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad po rozpoczęciu wyłożenia do publicznego wglądu i odbyciu się dyskusji publicznej.</p>					<p>błędny. Ponadto w obowiązujących przepisach prawa nie występuje legalna definicja obiektu wielkoprzestrzennego.</p> <p>5.6. X</p> <p>5.7. X</p> <p>5.8. X</p> <p>5.5. Brak uzasadnienia dla takiego twierdzenia. Tereny sąsiadujące z terenem 1U posiadają precyzyjnie sformułowane zapisy umożliwiające racjonalną lokalizację zabudowy usługowej i wielorodzinnej swymi gabarytami i przeznaczeniem korelującą z zabudową zlokalizowaną w sąsiedztwie rynku.</p> <p>5.6. Do sporządzenia zmiany mpzp przystąpiono decydując się na umożliwienie realizacji obiektu handlowego w tej lokalizacji, a także na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy wnioskowali o zmianę przeznaczenia na funkcję handlową. Precyzyjne zapisy wynikają z konieczności zagwarantowania Gminie realizacji obiektu, którego walory architektoniczne, przedstawione Burmistrzowi MiG Swarzędz przez właścicieli nieruchomości objętych planem, zdecydowały o podjęciu przez tego Burmistrza ostatecznej decyzji o zmianie obowiązującego mpzp.</p> <p>5.7. Wniosek niezasadny, przewidziana jest budowa nowej drogi wewnętrznej dla obsługi obiektu handlowego, pozostały układ komunikacyjny jest wystarczający dla funkcjonowania planowanego obiektu. Postulowane przez uwagodawcę zmiany w układach komunikacyjnych dotyczą ulic leżących poza obszarem opracowania.</p> <p>5.8. Zarzut dot. sposobu procedowania, w szczególności braku zachowania kolejności czynności podjętych wynikających, wg uwagodawcy z ustawy, należy uznać za chybiony, z uwagi na fakt, iż ustawa nie reguluje sposobu procedowania w pewnym sensie uzupełniającym dokonywanym po Rozstrzygnięciu Nadzorczym Wojewody.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LIV/482/2014
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 25 lutego 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Wrzesińskiej i Polnej w Swarzędzu (pow. ca. 2,45 ha) - inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Miasta i Gminy Swarzędz.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta i Gminy Swarzędz.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.