

UCHWAŁA Nr XLIX/ 545/2002
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 29.05.2002 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działkę położoną w Sokolnikach Gwiazdowskich przy ul. Sokolnickiej i oznaczonej nr geodezyjnym 48/2- zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r., z późniejszą zmianą), oraz w związku z Uchwałą Nr IX/81/99 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 kwietnia 1999 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działkę położoną w Sokolnikach Gwiazdowskich przy ul. Sokolnickiej i oznaczoną nr geodezyjnym 48/2 (teren objęty zmianą 0,8400 ha), **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sokolniki Gwiazdowskie – zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.**

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze miejscowości Sokolniki Gwiazdowskie, którego granice określa rysunek planu, będący jej integralną częścią, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmująca działkę położoną w Sokolnikach Gwiazdowskich i oznaczoną nr geod.48/2” opracowany w skali 1: 1000.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem,
- umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
- wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu,
- ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. Przedmiotem ustaleń planu są :

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MG,
- b) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem kD.

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 3

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą (MG) ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących i bliźniaczych,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków służących nieuciążliwej działalności gospodarczej i usługowej,
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji określonych w p.1) i 2) w jednym bądź w oddzielnych budynkach,
- 4) maksymalna wysokość budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 5) garaże należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego lub budynku służącego działalności gospodarczej, a w przypadku braku takiego budynku lub w przypadku połączenia budynku mieszkalnego z budynkiem służącym działalności gospodarczej, także jako wolnostojący,
- 6) wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja,
- 7) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe) dla budynków mieszkalnych i płaskie dla budynków służących działalności gospodarczej,
- 8) nachylenie pochyłych połaci dachowych budynków mieszkalnych – 22° do 45°,
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 10) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną , cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 11) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 12) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 50 %,
- 13) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni całkowitej działki.

§ 4

1. Dla terenu komunikacji (kD) ustala się:

- 1) projektowane i istniejące ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu – kD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 5 m lub chodnikiem jednostronnym lub w układzie jednoprzestrzennym z innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych,
- 2) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
- 4) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,

§ 5

Dla terenów zabudowy ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) na rysunku przedstawiony jest podział na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem spełnienia ustaleń pkt. 3, 4
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość nie mniejszą niż 20 m,
- 4) ustala się następujące minimalne wielkości działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą (MG) – 1200 m²
- 5) dopuszcza się scalanie nowo wyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich,

§ 6

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:
 - a) wodociąg – podłączenie do wodociągu grupowego
 - b) kanalizacja sanitarna
 - c) sieć energetyczna – istniejąca naziemna i skablowana podziemna, a nowoprojektowana wyłącznie podziemna
 - d) sieć telefoniczna – skablowana podziemna
 - e) sieć gazowa
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności, zbiorników bezodpływowych.
3. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji.
4. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
5. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
6. Zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do istniejących cieków i wszelkiego rodzaju zbiorników.
7. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.
8. Napowietrzna linia energetyczna 15 kV wraz ze słupami przeznaczona jest docelowo – do przełożenia jako kablowa podziemna w ulicy.

§ 7

Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 2) obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
- 3) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

1. O ile przepisy szczególne nie stwierdzą inaczej ustala się podstawowy dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym $L_{AT}^{(D/N)} = 60/50$ dB, dla terenów oznaczonych symbolami (MG).
2. Poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, określony dla terenu planu wymaga działań, które muszą być realizowane na obszarze wykraczającym poza obszar zmiany planu, oraz działania w obrębie linii rozgraniczających tereny objęte zmianą planu obejmujące:
 - 1) realizację ogrodzeń od strony źródeł hałasu jako pełnych do wysokości max. 2,4 m,
 - 2) realizację pełnych zadrzewień z podbudową z żywopłotów wzdłuż granic działek,
 - 3) usytuowanie wzajemne budynków mieszkalnych i służących działalności gospodarczej i usługowej tak aby te drugie przesłaniały akustycznie budynek mieszkalny lub mieszkalną jego część,
 - 4) należy stosować zasady akustyki urbanistycznej i akustycznej na etapie sporządzania projektu budowlanego, w szczególności kształtowania bryły budynku, lokalizacji otworów w ścianach itp.
3. W celu zapewnienia wymaganego normami dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego w pomieszczeniach należy stosować przegrody budowlane oraz stolarkę drzwiową i okienną o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 9

Dla każdego rodzaju zabudowy ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych w rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 10

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie naliczana.

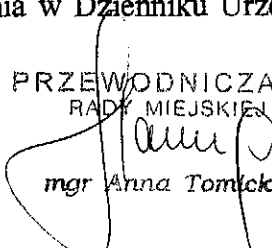
§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Swarzędzu.

§ 12

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ


mgr Anna Tomicka

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLIX/541/2002
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 29.05.2002 roku

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz działka nr ewid. 48/2 w Sokolnikach Gwiazdowskich o którym mowa w uchwale opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr. 142 poz. 1591 z późn. zm.)
- ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139, nr.41 poz. 412)
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U. z 1995 r. nr. 29 poz. 150)
- zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokument stosowanych w pracach planistycznych (M.P. nr. 3/95 poz. 40)

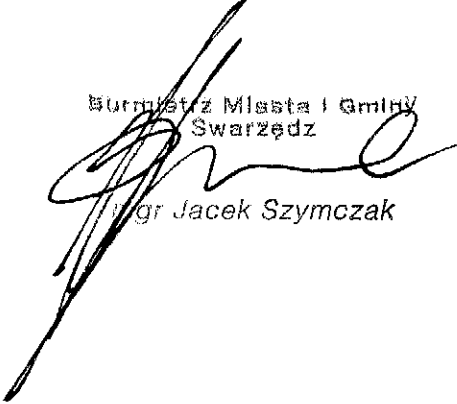
Prace nad częściową zmianą planu zagospodarowania przestrzennego gminy rozpoczęto po podjęciu uchwały nr IX / 81 / 99 z dnia 27. 04. 2002 r. dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działkę nr. 48/2 w Sokolnikach Gwiazdowskich.

W dniu 23.10.2001r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do zaopiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 29.11.2001 r. do 31.12.2001 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 dniach 28.01.2002 r. do 25.02. 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 przewidzianym w ustawie protesty i zarzuty do projektu planu nie wpłynęły.







Burmistrz Miasta i Gminy
Swarzędz


mgr Jacek Szymczak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SWARZĘDZ OBEJMUJĄCA DZIAŁKĘ
POŁOŻONĄ W SOKOLNIKACH GWIAZDOWSKICH
PRZY UL. SOKOLNICKIEJ I OZNACZONĄ NR
GEODEZYJNYM 48/2.

SKALA 1:1000

OZNACZENIA

-  GRANICA OPRACOWANIA I OBOWIĄZYWANIA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  LINIE PROPONOWANEGO PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ
-  TERENY KOMUNIKACJI

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

mgr Anna Tomicka

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Piotr Kozłowski
(upr. urbanistyczne nr 1485/96)

proj. Beata Balczyk

