

UCHWAŁA Nr XXXVII / 438/ 2001

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 25.09.2001 roku

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w Zalasewie, rejon ulicy J.Rivoli dla działki oznaczonej numerem geodezyjnym 55/9 – powierzchnia opracowania 2,65 ha.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. z późniejszymi zmianami), oraz w związku z Uchwałą Nr XXV/278/ 2000 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 września 2000 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1

**Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Zalasewie, rejon ulicy Józefa Rivoli obejmujący obszar o numerze geodezyjnym 55/9 i powierzchni łącznej 2,65 ha (przeznaczenie terenów pod zabudowę jednorodzinną ).**

## ROZDZIAŁ I

### Przepisy ogólne

#### § 2

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, zatytułowany „ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz dla miejscowości Zalasewo (dla działki nr 55/9 )” opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - wyznaczenie funkcji dla terenów objętych planem,
  - umożliwienie pełnienia funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
  - wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających ze sposobu zagospodarowania terenu.
2. Przedmiotem ustaleń planu są :
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – Mj,
  - b) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP,
  - c) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem:  
KD – ulice dojazdowe, KX – ciągi piesze
  - g) tereny urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – E.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe

#### § 4

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj) ustala się:

- 1) lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – bliźniaczych, szeregowych, małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań) bliźniaczych,
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 3) budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego w linii budynku mieszkalnego, lub pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy, o ile występuje na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
- 4) wysokość garaży – I kondygnacja nie więcej niż 5 m w kalenicy,
- 5) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
- 6) nachylenie połąci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 22° do 45°,
- 7) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub cementową,
- 8) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 40 % dla budynków bliźniaczych jednorodzinnych i małych bliźniaczych domów mieszkalnych do 4 mieszkań oraz 50% dla budynków szeregowych,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 25 % powierzchni całkowitej działki.

## § 5

1. Dla terenów komunikacji – (KD), (KX) ustala się:

- 1) projektowane ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku – KD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, projektowany ciąg pieszy oznaczony na rysunku KX – 3 m.
- 2) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
- 3) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,
- 4) wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej .

## § 6

Dla terenów zieleni (ZP) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 2) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie parkingów na powierzchni terenu, o nawierzchniach pozwalających na infiltrację wód opadowych,
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 7

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 i 5,
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość nie mniejszą niż 10 m, dla działek przeznaczonych dla domów bliźniaczych jednorodzinnych, 12 m dla działek przeznaczonych dla domów mieszkalnych bliźniaczych (do 4 mieszkań). Dla działek szeregowych ustala się min. szerokość 6 m,
- 4) ustala się następujące minimalne wielkości działek:
  - dla zabudowy mieszkaniowej, szeregowej – 130 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (do 4 mieszkań) bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m<sup>2</sup>
- 5) dopuszcza się scalanie dotychczasowych i nowo-wyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

## § 8

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiazaną z istniejącym systemem gminnym:
  - 1) wodociąg,
  - 2) kanalizacja sanitarna – odprowadzenie do oczyszczalni ścieków,
  - 3) kanalizacja deszczowa ,
  - 4) sieć energetyczna – skablowana, podziemna,
  - 5) sieć telefoniczna – skablowana, podziemna,
  - 6) sieć gazowa,
  - 7) gromadzenie stałych odpadów z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji,
  - 8) zakazuje się stosowania do celów grzewczych paliw stałych,
  - 9) ustala się lokalizację stacji transformatorowych typu miejskiego na terenach oznaczonych na rysunku - (E),
  - 10) należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze,
  - 11) podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

## § 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych w rysunku planu w odległości 4 m od linii rozgraniczających ulic z wyjątkiem sytuacji o których mowa w § 4 p.3.

## § 10

Na terenach objętych opracowaniem planu 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) ferm hodowlanych,
- 4) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

### ROZDZIAŁ III

#### Przepisy końcowe

#### § 11

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.

#### § 12

Tracą moc ustalenia uchwały XLIV/ 235/ 94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

#### § 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Swarzędz.

#### § 14

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 XXXVII/438/2001  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 25.09.2001

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza dla działki nr ewid. 55/9 w Zalasewie o którym mowa w uchwale opracowany został zgodnie z przepisami:

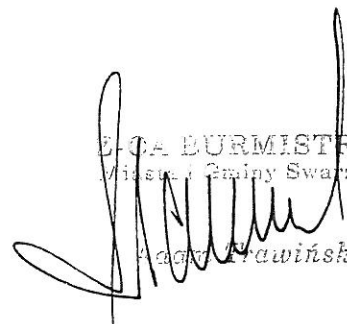
- ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. nr. 13 poz. 74 z późn. zm.)
- ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139, nr.41 poz. 412)
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 9 marca 1995 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 planem zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto po podjęciu uchwały nr. XXV/278/2000 z 27. 09. 2000 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Zalasewie – rejon ulicy Wiśniowej – działka oznaczona numerem geodezyjnym 55/9- powierzchnia opracowania 2,65 ha.

W dniu 04.12.2000 r projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony do zaopiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 19.01.2001 do 16.02.2001 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony do uzgodnienia według wymogów art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach 23.02.2001 r. do 23. 03. 2001 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

  
BURMISTRZA  
Miejskiej Gminy Swarzędz  
Andrzej Prawiński