

PROJEKT
-wyłożenie do publicznego wglądu-

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr geod. 143/34, 143/35, 143/36, położone w Gortatowie, gm. Swarzędz

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. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Swarzędzu, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr geod. 143/34, 143/35, 143/36, położone w Gortatowie, gm. Swarzędz.

§ 2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) rysunek zmiany planu, w skali 1: 1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

Dział I
Postanowienia ogólne

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

- 1) **zmianie planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **funkcji terenu** - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru lub zespół działek, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 7) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku zmiany planu, na której sytuuje się dominującą ścianę budynku, nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, przy czym zmianą planu ustala się:
 - a) **nieprzekraczalną linię zabudowy**, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od dróg, w jakiej można sytuować zabudowę,
 - b) **obowiązującą linię zabudowy**, która jest określona poprzez podanie odległości od dróg w jakiej obowiązkowo należy sytuować zabudowę;
- 8) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym zmianą planu.

2. Zakres ustaleń zmiany planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXVI/230/2009 z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/213/2004 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 czerwca 2004 r., w zakresie obejmującym działki położone w Gortatowie i oznaczone nr geod. 143/34, 143/35, 143/36 (teren objęty zmianą o pow. ca. 0,58 ha).

§ 6. 1. Zmianą planu objęto obszar o łącznej powierzchni około **0,5800 ha**.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest w środkowej części gminy Swarzędz, w miejscowości Gortatowo, w odległości ok. 100 m od ul. Dożynkowej i Swarzędzkiej, przy granicy z obrębem ewidencyjnym Jasin. Przedmiotowy obszar obejmuje działki oznaczone nr ewidencyjnymi: 143/34, 143/35, 143/36.

§ 7. Granice obszaru objętego zmianą planu przedstawiono na rysunku zmiany planu, o którym mowa w § 3 pkt 1, stanowią one granice zatwierdzenia.

Dział II Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Na obszarze zmiany planu ustala się podstawowe przeznaczenie, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: **1MN**.

§ 9. Linia ciągłą oznaczono na rysunku zmiany planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Na obszarze zmiany planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności, podział terenów na działki budowlane o regularnych kształtach i parametrach, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 8.

§ 11. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż o **5%** wartości określonych w zmianie planu.

§ 12. Ustala się możliwość realizacji na każdej działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, budynku garażowego lub gospodarczego.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych, w tym związanych z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzeniem ścieków.

§ 14. 1. Na obszarze objętym zmianą planu należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy, w wyniku zbierania odpadów i odprowadzania ścieków.

2. Warunek powyższy nie dotyczy koniecznych zmian, które wystąpią w czasie budowy, a związanych ze zdjęciem wierzchniej warstwy humusowej, oraz zmian powierzchni ziemi wynikających z zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Ustala się obowiązek selektywnego gromadzenia warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi.

§ 15. 1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami prawa.

§ 16. Zakazuje się prowadzenia prac innych niż ustalone w planie, które trwale i niekorzystnie naruszają, panujące na obszarze objętym zmianą planu i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo-wodne.

§ 17. 1. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym zmianą planu, działalnością usługową, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisach prawa, w tym wykraczać poza granice nieruchomości, na której inwestor posiada tytuł prawny.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych w przepisach prawa.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 18. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace, zabezpieczyć ten przedmiot oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 19. Ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych (kamień, cegła, klinkier, drewno, metal), przy czym zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów. Maksymalna wysokość ogrodzenia frontowego: 1,50 m.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **1MN** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozumianej jako budynki wolno stojące, ponadto należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz warunków określonych w **ust. 2**.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) do II kondygnacji naziemnych, rozumianych jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym lub do **10,00 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń, pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych, potwierdzających możliwość jego prawidłowego wykonania;

2) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, ponadto:

- a) z zastrzeżeniem **lit. b i e**, kąt nachylenia **od 35° do 45°**,
- b) dopuszcza się realizację dachu mansardowego,
- c) ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych,
- d) ustala się zastosowanie jednolitego kolorystycznie pokrycia dachów, przy czym obowiązujące kolory pokrycia dachów to czerwony, ceglasty, brązowy, grafitowy,

e) zmiana planu dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **1MN**, dopuszcza się realizację budynków garażowych lub budynków gospodarczych, które należy realizować, jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

2. Dla budynków garażowych lub gospodarczych ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia budynków: **60,0 m²**, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy, określonej w § 22;
- 2) wysokość budynków: I kondygnacja lub do **6,00 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 3) dach – płaski lub zgodnie z ustaleniami § 20 ust. 2 pkt. 2.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych lub gospodarczych w granicach działek, za wyjątkiem granic z terenami komunikacyjnymi.

§ 22. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do **30%**.

§ 23. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna **30%**.

§ 24. Zmianą planu ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy czym należy zachować:

- 1) **8,00 m** od linii rozgraniczających z drogą KD;
- 2) **7,00 m** od linii rozgraniczających z drogą KL.

§ 25. 1. Ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem, w tym zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych.

2. Przy zachowaniu § 20 ust. 2 pkt 2 lit. d, ustala się, że dachy budynków będą posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Nie ustala się.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

§ 26. 1. Zasady i warunki podziału na działki budowlane ustala się następująco:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, ustala się wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
 - a) nie mogą być mniejsze niż **800 m²**,
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - c) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - d) szerokości frontów działek: nie mniej niż **20,00 m**;
- 3) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie dwóch działek i realizację jednego budynku, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach prawa oraz pozostałe ustalenia zmiany planu.

2. Powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dróg i ciągów pieszo-jezdnych, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z rysunku zmiany planu lub z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9

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

§ 27. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się wyznaczenie min. **2** miejsc postojowych w obrębie każdej z działek budowlanych (w tym wliczyć można miejsca w budynkach garażowych).

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 28. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z dróg, leżących poza granicami zmiany planu, na warunkach określonych w przepisach prawa.

§ 29. 1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym zmianą planu, jak i poza jego granicami. Zmiana planu dopuszcza realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszaru objętego zmianą planu, przy zachowaniu przepisów prawa.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) **ścieki komunalne:**

- a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszcza się tymczasowo odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
- c) ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

2) **wody opadowe i roztopowe:** docelowo do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do sieci ogólnospławnej, przy czym zmiana planu dopuszcza:

- a) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do gruntu, w granicach nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny,
- b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;

3) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;

4) **zaopatrzenie w energię:** ze stacji transformatorowej zlokalizowanej poza granicami zmiany planu;

5) **zaopatrzenie w ciepło:** przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji (np. gaz, olej opałowy itp.); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

6) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11 **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 30. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się, korzystanie ze zbiorników bezodpływowych, o których mowa z § 29 ust. 2 pkt 1 lit. b.

Dział III **Przepisy końcowe**

§ 31. Zamiana planu zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi:

- 1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w § 5 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionych w zmianie planu numerów ewidencyjnych działek.

§ 32. Z dniem wejścia w życie przedmiotowej zmiany planu, traci moc Uchwała Nr XXVIII/213/2004 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym działkę położoną w Gortatowie przy ul. Dożynkowej i oznaczoną nr geod. 143/23 (teren objęty zmianą o pow. 2,80 ha) zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (opubl. Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 137, poz. 2819), w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu, (działki nr geod. 143/34, 143/35, 143/36).

§ 33. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Swarzędza.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.