

# **UCHWAŁA RADY MIASTA SWARZĘDZ**

*w sprawie*

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym działkę położoną w Gruszczynie oznaczoną nr geod. 234/1 (teren objęty zmianą o pow.ca. 4,07 ha)**

**PROJEKT**

*Opracowanie:*  
**mgr inż. arch Maria Jurczyszyn**  
**członek ZOIU nr Z-209**

Swarzędz, wrzesień 2010

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia .....**

w sprawie:

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym działkę położoną w Gruszczyńcu oznaczoną nr geod. 234/1 (teren objęty zmianą o pow.ca. 4,07 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 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXII/373/2001r z dnia 28.03.2001r., w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVI/231/2009 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 10 marca 2009 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym działkę położoną w Gruszczyńcu oznaczoną nr geod. 234/1 (teren objęty zmianą o pow.ca. 4,07 ha)

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany:

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym*

*działkę położoną w Gruszczynie oznaczoną nr geod. 234/1 (teren objęty zmianą o pow.ca. 4,07 ha)*

- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o 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.

## **§ 2.**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu na terenie o określonym przeznaczeniu, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych;
- 5) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt w formie tablicy lub bryły umieszczony na podporach trwale związanych z gruntem przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym o powierzchni powyżej 6m<sup>2</sup>;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

### § 3.

1. Następujące obowiązujące ustalenia planu przedstawiono graficznie na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie regulacyjne:
  - a) rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
  - b) linia zabudowy obowiązująca,
  - c) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) oznaczenia dodatkowe:
  - a) pas zieleni izolacyjnej,
  - b) linie energetyczne z pasem technicznym infrastruktury,

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

## Rozdział II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Przeznaczenie terenów

### § 4.

1. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**.
- 5) teren infrastruktury technicznej - energetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**.

2. Na terenach wyznaczonych pod zabudowę dopuszcza się funkcje uzupełniające.

## **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

### **§ 5.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi na wydzielonych działkach według obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
- 2) forma zabudowy:
  - a) na terenach 1MN, 3MN - zabudowa wolnostojąca, do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
  - b) na terenie 2MN - zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe;
- 3) dopuszczenie możliwości lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) geometria dachu: dachy strome, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków garażowo – gospodarczych;
- 6) zakaz zabudowy w pasie technicznym infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 15 ust 2;
- 7) nakaz lokalizacji miejsc postojowych zgodnie z normatywem podanym w § 13 ust. 3 pkt 1.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **1MN/U, 2MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i obiektów usług nie powodujących uciążliwości dla środowiska wraz z urządzeniami towarzyszącymi na wydzielonych działkach, według obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) forma zabudowy wolnostojąca, do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem możliwości lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) geometria dachu dowolna;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków garażowo- gospodarczych;

- 5) zakaz zabudowy w pasie technicznym infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 15 ust 2;
- 6) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych;
- 7) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych zgodnie z normatywem podanym w § 13 ust 3 pkt.2.

3. Dla terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią urządzoną niską;
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) dopuszczenie możliwości lokalizacji obiektów małej architektury oraz ścieżek pieszych na terenie 1ZP;
- 4) dopuszczenie możliwości lokalizacji miejsc parkingowych na terenie 1ZP, zgodnie z normatywem podanym w §13 ust.3 pkt 1.

4. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) stosowanie wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz utwardzenia nawierzchni jezdni z dopuszczeniem nawierzchni przepuszczalnych;

5. Dla terenu infrastruktury technicznej – energetyki **1E** ustala się lokalizację stacji transformatorowej;

## **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

### **§ 6.**

1. W zakresie ochrony wód ustala się:

- 1) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody;
- 2) podłączenie terenu do sieci kanalizacji sanitarnej przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynków;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;

2.W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować emisję substancji odorowych do powietrza,
- 2) dopuszczenie ogrzewania z indywidualnych źródeł grzewczych, zasilanych paliwami niskoemisyjnymi.

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

- 1) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu poza strefami lokalizacji stałych obiektów budowlanych oraz terenami zieleni urządzonej;
- 2) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, terenów zieleni urządzonej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami.

4. W zakresie ochrony szaty roślinnej ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią terenów 1ZP, 2ZP oraz części terenu 2KDW w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) zapewnienie określonej w planie powierzchni biologicznie czynnej.

5. W zakresie ochrony klimatu akustycznego ustala się:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów wymagających komfortu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów MN tak jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu MN/U tak jak dla terenów mieszkalno- usługowych,
  - c) dla terenów ZP tak jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 2) ograniczenie uciążliwości akustycznych od terenu stacji uzdatniania wody, zlokalizowanej poza granicami planu poprzez wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej;
- 3) ograniczenie uciążliwości akustycznych od linii energetycznych poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w pasie technicznym infrastruktury technicznej.

6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących 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.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 7.**

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji, związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych oraz nakaz uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, w przypadku stwierdzenia takiej konieczności przez służby konserwatorskie.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 8.**

Na terenie planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

#### **§ 9.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN,2MN,3MN** ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 2) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 20%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki 40%, w tym 20% zieleni;
- 5) maksymalna wysokość ogrodzeń do 1,6 m, przy czym w części powyżej wysokości 0,4 m wyłącznie ażurowe.



2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **1MN/U, 2MN/U** ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 2) kąt nachylenia połaci dachowych dowolny;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 25%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki 35%, w tym 20% zieleni;
- 5) maksymalna wysokość ogrodzeń do 1,6 m, przy czym w części powyżej wysokości 0,4 m wyłącznie ażurowe.

3. Dla terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%;
- 2) maksymalna szerokość utwardzonej ścieżki pieszej: do 2m;

4. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) minimalna szerokość pasa jezdni: 5m,
- 2) minimalna szerokość chodników 1,5 m;
- 3) minimalna szerokość pasa zieleni 1 m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu 1KDW : od 8m do 9m,
  - b) dla terenu 2KDW: 10m.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 10.**

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

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość podziałów i łączenia terenów, pod warunkiem zachowania wymaganych planem wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się następujące zasady podziału działek:

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą: 700m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę jednorodziną bliźniaczą: 600m<sup>2</sup>;

- 3) minimalna szerokość frontu działki pod zabudowę wolnostojącą: 18m;
- 4) minimalna szerokość frontu działki pod zabudowę bliźniaczą 14m.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 11.**

1. Teren znajduje się w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego objętych wysoką ochroną OWO oraz w strefie występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla prawidłowego funkcjonowania lotniska Kobylnica na obszarze objętym planem obowiązują:

- 1) bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych do 130m nad poziom morza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ograniczenie określone w pkt 1 dotyczy również wszystkich urządzeń, umieszczanych na obiektach budowlanych.

3. Dla ochrony funkcjonowania lotniska oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych na obszarze planu zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

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

#### **§ 12.**

W pasie technicznym infrastruktury na terenie 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 1ZP ustala się zakaz zabudowy oraz wysokich nasadzeń zieleni.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 13.**

1. W liniach rozgraniczających ulic wewnętrznych ustala się:
- 1) lokalizację jezdni, chodników, pasów zieleni;
  - 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2. Wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych:
- 1) na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:  
2 stanowiska/mieszkanie;
  - 2) na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową:  
2 stanowiska/mieszkanie i 3 stanowiska/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi;
  - 3) na terenie 1ZP maksymalnie 5 miejsc parkingowych w zieleni;
  - 4) do miejsc parkingowych zalicza się miejsca parkingowe w garażach.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§ 14.**

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 i wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem § 15 ust.1;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejących linii średniego napięcia 15KV z możliwością ich skablowania;
- 2) rozbudowę linii energetycznych wyłącznie jako kablowych na terenach komunikacji;
- 3) lokalizację stacji transformatorowej wolnostojącej na terenie 1E zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł grzewczych, zasilanych paliwami niskoemisyjnymi;

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 15.**

1. W trakcie realizacji budynków, do czasu podłączenia terenu do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

2. Zakaz zabudowy oraz wprowadzania zieleni wysokiej w pasie technicznym infrastruktury technicznej obowiązuje tylko do czasu skablowania ziemnego bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15KV.

### **Rozdział III**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 16.**

Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości ...% 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.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Swarzędz.

**§18.**

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