

w sprawie : **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Zalasewo w rejonie ul. Średzkiej, obejmujący obszar działek nr ewid. 194/1, 194/2 i 194/3.**

Na podstawie art. 23 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt. 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami) uchwała się co następuje.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Średzkiej – zwany dalej planem.

I PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar działek nr ewid. 194/1, 194/2 i 194/3 o łącznej powierzchni 8,9 ha, położony we wsi Zalasewo w gminie Swarzędz.
2. Obszar objęty planem zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz zielen parkową i izolacyjną.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartej w ustaleniach planu jest umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, przy jednoczesnej minimalizacji

wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych gminy i mieszkańców miasta i gminy Swarzędz.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest również:

- 1) ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych, w szczególności w zakresie:
 - a) ochrony środowiska przyrodniczego w rejonie opracowania planu;
 - b) zapewnienia prawidłowych powiązań komunikacyjnych;
 - c) zapewnienia powiązań pomiędzy istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną,
- 2) określenie zasad podziału terenu, zabudowy terenów mieszkaniowych, obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu dla zagwarantowania odpowiednich warunków życia w zespole stanowiącym osiedle mieszkaniowe w strefie obszarów rozwojowych miasta Swarzędza, przy uwzględnieniu istniejącego stanu środowiska przyrodniczego i zainwestowania terenu w tym także urządzeń melioracyjnych,
- 3) określenie zasad tworzenia i funkcjonowania systemu ochrony rowu melioracyjnego.

§ 4.

I. Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 3) tereny usług podstawowych oznaczonych na rysunku planu symbolem U,
- 4) tereny zieleni parkowo – ogrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem Zo,
- 5) tereny zieleni systemu ochrony rowu melioracyjnego, oznaczone na rysunku planu symbolem ZRe,
- 6) teren zieleni publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP
- 7) teren pasa technicznego rowu melioracyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem Rm,
- 8) tereny urządzeń i dróg komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami K-Z dla ulic zbiorczych, K-L dla ulic lokalnych, K-D1 dla ulic dojazdowych, i K – D2 dla ulic dojazdowych o ruchu uspokojonym oraz ciągów pieszych oznaczonych symbolem Kx,

- 9) tereny urzędzeń publicznych i infrastruktury technicznej,
 - 10) zasady uzbrojenia terenu,
 - 11) strefy przydatności dla zabudowy i uwarunkowań dla zainwestowania terenu,
 - 12) zasady ochrony środowiska przyrodniczego.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się przeznaczenie podstawowe mieszkaniowe, a jedynie na terenach oznaczonych symbolem MN/U dopuszcza się przeznaczenie usługowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej muszą być wykorzystane zgodnie z podstawowym celem, a przeznaczenie dopuszczalne, także usługowe, nie może stać się funkcją dominującą, również w skali zagospodarowania jednej działki.

§ 5.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik od nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica zatwierdzenia planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - obowiązujące;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania projektowane, których wyznaczenie może być poddane korektom, pod warunkiem, że korekty te pozostaną bez wpływu na główne ustalenia planu;
 - 4) granice podziałów wewnętrznych, jako adaptowane istniejące granice geodezyjne;
 - 5) granice podziałów wewnętrznych projektowane, z ograniczoną możliwością ich korekty, pod warunkiem, że korekty te pozostaną bez wpływu na główne ustalenia planu;
 - 6) nieprzekraczalna frontowa linia zabudowy;
 - 7) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy;

§ 6.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 5, ust.2, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w § 8.
2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
 - 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej 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) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć:
 - a) przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - b) ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na całym obszarze oznaczonym odpowiednim symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcję usługową dopuszczalną na terenach oznaczonych symbolem MN/U,
 - 7) dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, że suma powierzchni zabudowy przyziemia wszystkich obiektów na określonej działce nie może przekroczyć granicy ustalonej procentem powierzchni ogólnej działki lub liczbą podaną w metrach kwadratowych,
 - 8) opracowaniach planistycznych odrębnych - należy przez to rozumieć plany miejscowe już obowiązujące lub przyszłe, które zawierają lub zawierać będą ustalenia dodatkowe, nie kolidujące z niniejszą uchwałą,
 - 9) dokumentacjach technicznych lub programowych sieci uzbrojenia terenu - należy przez to rozumieć opracowania projektowe istniejące lub przyszłe, których rozwiązania stanowią lub będą stanowiły uściślenie zasad realizacji niniejszego planu w zakresach branżowych i problemowych, w skali nie objętej niniejszą uchwałą i nie kolidujące z nią,

- 10) systemie ochrony rowu melioracyjnego oraz urządzeniach melioracyjnych, należy przez to rozumieć istniejący rów melioracyjny, który powinien pozostać ciekiem otwartym i chronionym oraz system istniejącego drenażu, dostosowanych do potrzeb spełnienia funkcji odwadniania terenu budownictwa mieszkaniowego,
2. Ustala się, że wszelkie wtórne podziały działek znajdujących się w granicach zatwierdzenia planu, które nastąpiły w trakcie sporządzenia planu lub nastąpią w trakcie jego realizacji (w tym zmiana numerów ewidencyjnych), nie powodują nieważności bądź zmiany któregokolwiek z przepisów niniejszej uchwały.

II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. zabudowę mieszkaniową należy realizować wyłącznie jako jednorodziną wolnostojącą;
2. budynki mieszkalne należy realizować jako maksymalnie dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym;
3. dopuszcza się realizację budynków z podpiwniczeniem, o ile pozwolą na to warunki gruntowo - wodne terenu, przy czym posadzka parteru może być wyniesiona maksymalnie 1,5 m ponad istniejący poziom terenu;
4. dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu- lub wielospadowe, o dopuszczalnym kącie nachylenia połaci dachowej 30° - 45° , przy czym maksymalna wysokość budynku w linii kalenicy nie może przekroczyć 11,0 m ponad istniejący poziom terenu;
5. dopuszcza się krycie dachów wyłącznie dachówką, papodachówką lub blachą dachówkopodobną;
6. ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 20% powierzchni działki;
7. ustala się maksymalną powierzchnię terenów utwardzonych na 15% niezabudowanej powierzchni działki;
8. pozostała powierzchnia działki powinna być wykorzystana na urządzenie zieleni o charakterze rekreacyjnym i ogrodowym;

9. zakazuje się wykorzystania pomieszczeń garażowych dla innych celów, kolidujących z przeznaczeniem podstawowym obiektu mieszkalnego;
10. wyklucza się możliwość realizacji budynków gospodarczych;
11. w przypadku realizacji garaży jako wolnostojących, dopuszcza się ich lokalizację przy granicy z sąsiednią działką, pod warunkiem jednoczesności realizacji i zbliżnienia z garażem na działce sąsiedniej;
12. ogrodzenia frontowe i boczne winny być wykonane jako ażurowe conajmniej w 70% ich powierzchni;
13. całkowitą wysokość ogrodzeń ustala się maksymalnie na 1,50 m od istniejącego poziomu terenu;

§ 7.

Na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U ustala się, że zabudowę mieszkaniowo - usługową należy realizować wyłącznie w obiekcie wolnostojącym uwzględniającym parametry zabudowy jak w § 6.;

§ 8.

Ustalenia w zakresie infrastruktury:

1. Zasilanie w gaz należy zapewnić z sieci gazowej, powiązanej z miejskim systemem rozprowadzenia gazu, zgodnie z zasadami określonymi w dokumentacjach technicznych, ewentualnie programowych uzbrojenia terenu miasta i gminy oraz warunkami technicznymi wydanymi przez właściwe służby gazownicze.
2. Zaleca się wykorzystanie gazu dla celów grzewczych.
3. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej powiązanej z miejskim systemem rozprowadzenia wody, zgodnie z zasadami określonymi w dokumentacjach technicznych, ewentualnie programowych uzbrojenia terenu miasta i gminy oraz warunkami technicznymi wydanymi przez właściwe służby branżowe.
4. Dla odprowadzenia ścieków należy zapewnić wykonanie systemu sieci kanalizacyjnej powiązanej z projektowanym kolektorem „przybylskiego”, istniejącym kolektorem swarzędzkim i prawobrzeżnym kolektorem miejskim Poznania, poprzez które ścieki powinny być odprowadzone do oczyszczalni w Czerwonaku – Koziegłowach, o ile inne programy nie stanowią inaczej.

5. Sieć kanalizacyjna powinna być projektowana i wykonana w oparciu o obowiązujące programy kanalizacji oraz warunki wydane przez odpowiednie służby odpowiedzialne za gospodarkę ściekową na terenie gminy Swarzędz.
6. Odprowadzenie wód opadowych należy zapewnić poprzez sieć kanalizacji deszczowej zgodnie z obowiązującymi programami, do „południowego” kolektora deszczowego, przewidzianego w planie ogólnym miasta. Przy projektowaniu i realizacji kanalizacji deszczowej powinno się uwzględnić zakładane odprowadzenie wód opadowych do rzeki Michałówka, po ich podczyszczeniu w piaskowniku, w rejonie wsi Zalasewo i Huby.
7. Zasilanie w energię elektryczną należy zapewnić poprzez stacje transformatorowe zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu na terenach oznaczonych symbolem EE.
8. Ustalenia w zakresie komunikacji;
Ustala się system komunikacji drogowej, obsługi komunikacyjnej terenu mieszkaniowego, poprzez drogi lokalne ozn. K-L, drogi dojazdowe ozn. K-D oraz drogi ruchu pieszego ozn. Kx, powiązane z istniejącymi i projektowanymi w innych planach miejscowych w tym planem miasta, drogami zbiorczymi (ozn. K-Z),

1) parametry ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem K-Z, obowiązujące według ustaleń planu miasta:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m,
- b) szerokość jezdni 7,0 m,
- c) chodnik dwustronny o szerokości min. 2,0 m odsunięty od krawędzi jezdni na odległość min. 3,5 m,
- d) odległość linii zabudowy winna wynosić od krawędzi jezdni min. 30,0 m,

2) parametry ulicy lokalnej, projektowanej planem, oznaczonej symbolem K-L:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- b) szerokość jezdni 6,0 m,
- c) chodnik dwustronny o szerokości min. 2,0 m,
- d) odległość linii zabudowy winna wynosić od krawędzi jezdni min. 6,0 m,

3) parametry ulicy dojazdowej, projektowanej planem, oznaczonej symbolem K-D1:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- b) szerokość jezdni 5,0 m,
- c) chodnik dwustronny o szerokości min. 2,5 m,
- d) odległość linii zabudowy winna wynosić od krawędzi jezdni 6,0 m,

- 4) parametry ulicy dojazdowej o ruchu uspokojonym, projektowanej planem, oznaczonej symbolem K-D2:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) dla uspokojenia ruchu kołowego należy zwiększyć przestrzeń dla ruchu pieszego,
 - c) jezdnia i chodniki winny stanowić jedną płaszczyznę (bez wyniesionych krawężników), wyróżnioną fakturą nawierzchni dla poszczególnych funkcji.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust 3 ustawy. Stawka wynosi 30 %.

§ 10.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza uchwalonego 21.02.1994r. przez Radę Miejską w Swarzędzu Nr XLIV/235/94 ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Poznańskiego NR 4 poz. 43 w częściach sprzecznych z ustaleniami niniejszej uchwały.


§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Swarzędz.

§ 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 XI/105/99 z dnia 6.07 1999 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z póź. zm., tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z dnia 25 lutego 1999 r.);
- ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z 1997 r., Nr 60, poz. 70, Nr 80, poz. 505);
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r., w sprawie określenia wymagań jakimi powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29 poz. 150);
- zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (Monitor Polski Nr 3 z 1995 r. poz. 40).

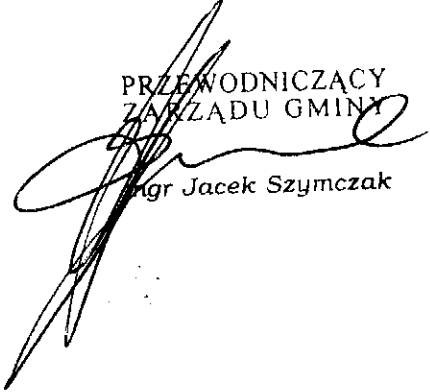
Praca nad zmianą planu rozpoczęto po podjęciu uchwały nr XLIX/392/98 przez Radę Miejską w Swarzędzu z dnia 18.06.1999 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu, określających granice obszaru objętego planem oraz zakres i przedmiot jego ustaleń.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony stosownie do ustaleń art.18 ust.3 i 4 ustawy, a w dniach od 05.02.1999 r. do 12.03.1999 r., wyłożony wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Swarzędzu.

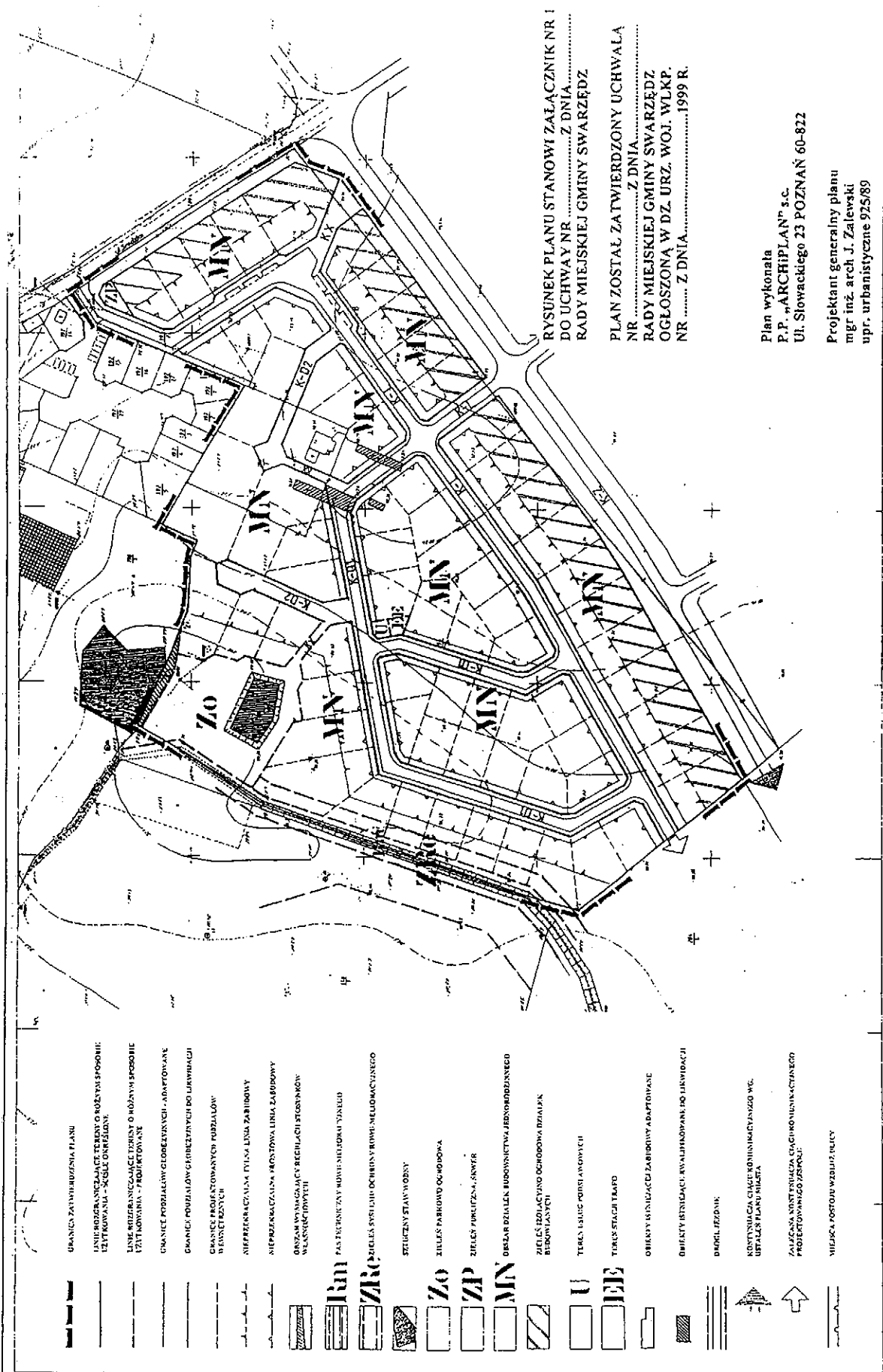
W dniu 28.06.99 zamieszczono w GŁOSIE WLKP. oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Swarzędzu oświadczenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem będzie uchwalenie planu miejscowego wyżej wymienionego.

Po uchwaleniu zmiany planu uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana została Wojewodzie w celu stwierdzenia zgodności z prawem, a następnie przekazana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
ZARZĄDU GMINY


mgr Jacek Szymczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WE WSI ZAŁASEWO W REJ. UL. ŚRĘDZKIEJ - DZIAŁKI NR EWID. 194/1, 194/2 I 194/3



RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR Z DNIA
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚWARZĘDZ

PLAN ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ
NR Z DNIA
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚWARZĘDZ
OGŁOSZONA W DZ. URZ. WOJ. WLKP.
NR Z DNIA 1999 R.

Plan wykonana
P.P. „ARCHIPLAN” s.c.
Ul. Słowackiego 23 POZNAŃ 60-822

Projektant generalny planu
mgr inż. arch. J. Załewski
upr. urbanistyczne 925/89

- GRANICZĄTYPOLITRAZJENNA PLANU
- LINIA WSKAZUJĄCA NA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE
KORYSTANIA - ZGŁOSZENIA
- LINIE WYZBRANICZĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE
WYKORZYSTANIA - PROJEKTOWANE
- GRANICE PODZIAŁÓW GLOBEZYNYCH - ADAPTOWANE
- GRANICE PODZIAŁÓW GLOBEZYNYCH DO LUKRYBACJI
- GRANICE PROJEKTOWANYCH PODZIAŁÓW
WENIKTYNYCH
- NIERZEMNA CZYLI PŁYWA LINIA ZABUDOWY
- NIERZEMNA CZYLI KONTOWA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE WYKAZUJĄCE REZERWACJE STOSUNKÓW
WŁASNOŚCIOWYCH
- PASY TERENY ZAWIADOMIENIOWYCH
- ZIELIENI SYSTEMU OCHRONY PRZEMIEIŁOMIACZYNIEGO
- STREŻENIOWY
- ZIELIENI PARKOWY OCHODOWA
- ZIELIENI PARKOWY SNIER
- OBZAR DZIAŁEK BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO
- ZIELIENI IZOLACYJNO OCHODOWA DZIAŁEK
BUDOWNICTWA
- TERENY IZOLACYJNO PORSY ANDWYCH
- TERENY STACJI TRAFID
- OBIEKTY IZOLACYJNO ZABUDOWY ADAPTOWANE
- OBIEKTY IZOLACYJNO WYKAZUJĄCE DO LUKRYBACJI
- DROGI PRZEM
- KONTOWA CZYLI KONTOWA CZYLI WZ
URTAŁY PLANI NIETA
- ZAŁĄCZKA WNIOSU WZGLĘDNIEMNIACZYNIEGO
PROJEKTOWANEGO ZSPRUCI
- MIEJSCA POSTOJU WZGLĘDNIEMNIACZYNIEGO