

UCHWAŁA NR XXXIV/403/2001

Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 maja 2001 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działek położonych w Rabowicach przy ul. Dębowej i oznaczonych numerami geodezyjnymi 46 i 49 – pow. zmiany ca 2.00 ha /zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz.74, z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVII/197/2000 z dnia 21 marca 2000 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działek położonych w Rabowicach przy ul. Dębowej i oznaczonych numerami geodezyjnymi 49 i 46- pow. zmiany ca 2,00 ha / zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/

Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz dla części działek położonych w Rabowicach przy ul. Dębowej i oznaczonych numerami geodezyjnymi 46 i 49 / zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – pow. zmiany 2.00 ha/ - zwaną dalej zmianą planu
2. Granice obszaru planu o którym mowa w ust.1 określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych zmianą planu,
- umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
- wyznaczenie zasad podziału terenów,
- wyznaczenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej w tym wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **MJ**;
2. tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
3. teren cieków wodnych z zielenią **WZ**;
4. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną;
5. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej;
6. zasady kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej.

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - a) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - b) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - c) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - d) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
 - e) inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska – należy przez to rozumieć inwestycje wymienione jako: szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. Nr 93 poz. 589 z 1998r.).

§ 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica opracowania i uchwalenia planu,
 - b) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - e) symbole graficzne oznaczające dominanty architektoniczne,
 - f) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.

3. Podziały terenów na działki budowlane pozostawia się do ustalenia w „Projektach podziałów terenów na działki budowlane” pod warunkiem minimalnej szerokości działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 20m.
4. Symbole liniowe określające przebieg projektowanego uzbrojenia są określone jako orientacyjne, do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MJ, ustala się:

- 1) Budynki mieszkalne wolnostojące z dopuszczeniem budowy wbudowanych w parterze lub dobudowanych do parteru pomieszczeń gospodarczych, w tym garaży.
- 2) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z dobudowanym pomieszczeniem gospodarczym nie może przekraczać 35% powierzchni działki,
 - b) Wysokość budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym (mieszkalnym),
 - c) Wysokość dobudowanego pomieszczenia gospodarczego – 1 nadziemna bez poddasza użytkowego (mieszkalnego),
 - d) Poziom posadowienia posadzki parteru budynku – maksimum 0,8 m od poziomu terenu,
 - e) Dachy o spadkach połaci dachowych od 18° – 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego lub dachy o sklepieniu kolebkowym.
 - f) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych wolnostojący zblokowanych po dwa,
 - g) Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych przy wspólnej granicy, przy zachowaniu ustaleń planu, w tym linii zabudowy,
- 3) Działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) Zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów i urządzeń poza budynkiem mieszkalnym, pomieszczeniem gospodarczym, w tym garaże i niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia i wyposażenia działki a także elementami tzw. małej architektury,

- b) Budynki winny być sytuowane na działce w odległości od linii rozgraniczających ulicy nie mniejszej niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy i nie większej niż 5 m w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) Ogrodzenie działki od strony drogi gminnej – wyłącznie ażurowe i wysokości nie większej niż 1,2 m od poziomu terenu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
- a) Zakaz lokowania jakiegokolwiek działalności usługowo – gospodarczej, która stwarzałaby uciążliwość dla środowiska,
 - b) Zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem robót związanych z posadowieniem budynku i doprowadzeniem uzbrojenia a także budowa elementów małej architektury takich jak basen wodny, taras itp.,
 - c) Zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,
 - d) Nakaz urządzenia zieleni ozdobnej w tym nasadzeń drzew i krzewów na części działki przyległej do ulicy,
- 5) Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
- a) Ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) Dopuszcza się możliwość zmian układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter postulowany pod warunkiem, że:
 - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m,
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1000 m².
- 6) Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych.
- 7) W ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.
- 8) Zasady określenia kolorystyki budynków mieszkalnych:
- a) kolorystyka budynków mieszkalnych powinna wpisywać się w kontekst przyrodniczo-krajobrazowy i być dostosowana do sąsiednich zabudowań;
 - b) kolory tynków i pokryć dachowych powinny podkreślać plastyczność i strukturę przestrzenną budynku;
 - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych i neonowych oraz skrajnie różnorodnych;

2. Dla terenów zieleni publicznej WZ ustala się:

- 1) Pas zieleni o szerokości 2m dla celów konserwacji.

3. Dla terenów komunikacji ustala się:

- 1) Do obsługi komunikacyjnej działek wyznacza się ulicę dojazdową oznaczoną symbolami KD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

4. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

Pełne podłączenie obszaru objętego planem do sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) Wodociąg – zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu miejskiego, w tym celu należy pobudować sieć wodociągową na terenie całego osiedla o średnicy wg potrzeby ciśnieniowej.
- 2) Kanalizacja sanitarna – docelowo podłączenie sieci kanalizacji sanitarnej kolektorem do wiejskiej oczyszczalni ścieków. W rozwiązaniu czasowym dla kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności na nieczystości płynne, wyłącznie do czasu uruchomienia wiejskiej oczyszczalni ścieków.
- 3) Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie ścieków deszczowych nastąpi poprzez wybudowanie kanalizacji deszczowej doprowadzonej do osadnika wód deszczowych.
- 4) Energetyka - ustala się lokalizację projektowanych stacji transformatorowych typu miejskiego (stacje małogabarytowe) zgodnie z rysunkiem planu, zasilanych linią kablową SN-15 KV na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda E.P.S.A. na etapie opracowania planu zagospodarowania działek. Dla obiektów stacji transformatorowych nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi w tym ochrony akustycznej:

- 1) Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg i kanalizację sanitarną.
- 2) Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. – Dz.U. Nr 93, poz. 58 szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub innych, odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych, płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego wraz z promowaniem nowych niekonwencjonalnych źródeł energii.
- 4) Wskazana budowa nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych.
- 5) Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:
 - a) wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym:
 - dla hałasu komunikacyjnego samochodowego – w czasie całej pory dziennej i nocnej, odpowiednio:
 $L_{AT}^{*(D/N)} = 55/45 \text{ dB}$ – dla terenu objętego planem – w zabudowie jednorodzinnej niskiej;

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej:

- 1) Na wszystkich terenach, niezależnie od planowanego przeznaczenia ustala się:

- a) obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury, istniejącego i planowanego otoczenia;
 - b) sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać i uniemożliwiać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
- 2) Na działkach oznaczonych symbolem „dominant architektonicznych” ustala się:
- a) usytuowanie budynków w miejscu zamykającym oś widokową lub podkreślającym szczególny charakter miejsca,
 - b) ukształtowanie bryły i detalu architektonicznego obiektu (jak np. podwyższenie o maksimum $\frac{1}{2}$ kondygnacji lub rozczłonkowanie bryły) podkreślające kompozycję urbanistyczną i uwydatniające w przestrzeni jej założenia.
- 3) Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.
- 4) Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej, a istniejąca o tym charakterze winna być likwidowana lub modernizowana.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 7

Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3, służącą naliczaniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu. Dla pozostałych terenów uchwalenie planu nie wywołuje zmian wartości nieruchomości.

§ 8

Na obszarze określonym w § 1 traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz zatwierdzony Uchwałą Nr XLIV/234/94 Rady Miejskiej Swarzędz z dnia 21.02.1994 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego nr 4 poz.42 z 1994 r.

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Swarzędzu.

§ 10

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
[Signature]
mgr Anna Tomicka

UZASADNIENIE

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Rabowicach dla części działek o numerach ewidencyjnych 46 i 46 – teren objęty zmianą o powierzchni 2,00 ha został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

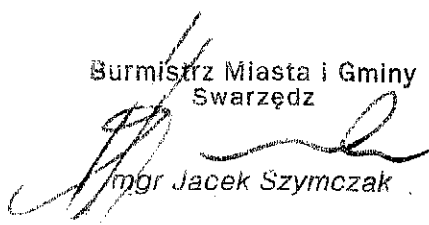
Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Swarzędzu Uchwały nr XVII / 197 / 2000 z dnia 21 marca 2000 roku określającej przedmiot i zakres ustaleń. W dniach od 07.12.2000 do 07.01. 2001 roku projekt planu był wyłożony w Urzędzie Miasta i Gminy Swarzędz do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

W okresie wyłożenia nie zgłoszono protestu ani zarzutu do projektu planu.

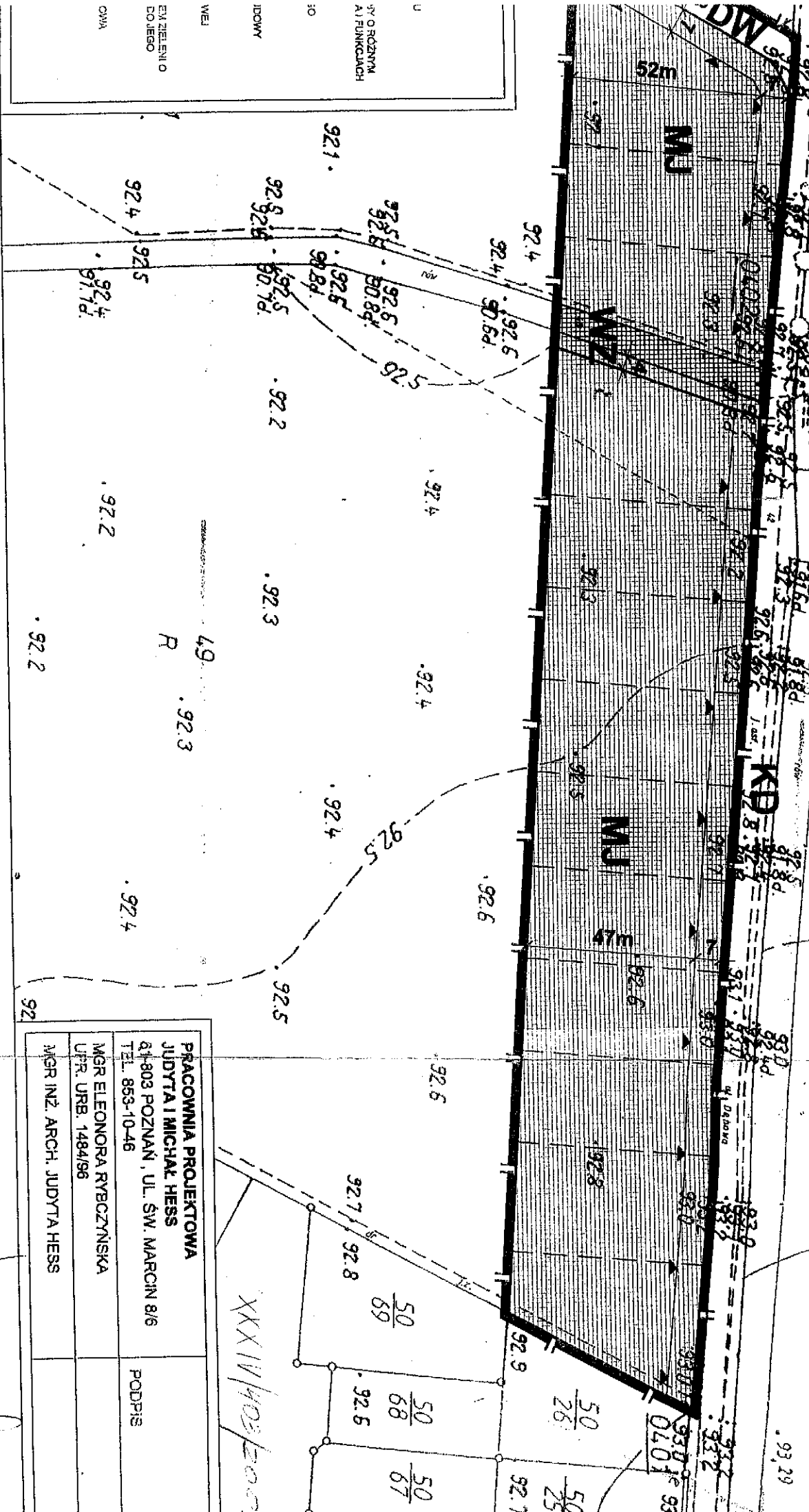
Po uchwaleniu planu uchwała przekazana zostanie Wojewodzie

Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem i ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz Miasta i Gminy
Swarzędz


mgr Jacek Szymczak

Z DNIA
 PLAN OPRACOWANO NA PODSTAWIE
 UCHWALY NR XVIII/197/2000
 RADY MIEJSKIEJ W SWARZEDZU
 Z DNIA



U
 SY O ROZDZIA
 A I FUNKCJACH
 SO
 IDOWY
 WEI
 EN ZIELENI O
 DO JEBO
 OWA

PRACOWNIA PROJEKTOWA JUDYTA I MICHAŁ HESS 41-803 POZNAŃ, UL. ŚW. MARCINA 8/6 TEL. 853-10-46	PODPIS
MGR ELEONORA RYBCZYŃSKA UPR. URB. 1484/96	
MGR INŻ. ARCH. JUDYTA HESS	

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy
 Kierownika
 Referatu Urbanistki i Architektury
 inż. Ludwik
 PRZEWODNICZĄC
 RADY MIEJSKIEJ
 mgr Anna Tomalska