

RADA MIEJSKA
w Swarzędzu

UCHWAŁA Nr V / 24 / 2003
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 22.01. 2003 roku

91

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Swarzędz obejmującego działki położone w Gruszczyńie w rejonie ulicy Mechowskiej i oznaczone nr geodezyjnymi 12, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/7, 14/1, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/1, 21/23, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3 (teren objęty zmianą 20,00 ha) - zmiana przeznaczenia z upraw polowych, terenów komunikacji, zalesienia, zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / Dz. U. Nr 142 z 2001 roku poz. 1591 ze zmianami / i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami), oraz w związku z Uchwałą Nr XLVIII/513/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 kwietnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Gruszczyńie i oznaczone nr geodezyjnymi 12, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/7, 14/1, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/1, 21/23, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3 Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Swarzędz obejmujący działki położone w Gruszczyńie w rejonie ulicy Mechowskiej i oznaczone nr geodezyjnymi 12, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/7, 14/1, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/1, 21/23, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3 (teren objęty zmianą 20,00 ha) - zmiana przeznaczenia z upraw polowych, terenów komunikacji, zalesienia, zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 2

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze miejscowości Gruszczyń, którego granice określa załącznik graficzny rysunku planu, będący jej

integralną częścią, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Gruszczyńie gmina Swarzędz obejmujący działki nr geod. 12, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/7, 14/1, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/1, 21/23, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3” opracowany w skali 1: 1000.

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne § 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem,
 - umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
 - wyznaczenie układu komunikacyjnego wynikającego z nowego sposobu podziału i zagospodarowania terenu,
 - ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – Mj,
 - b) przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem – NO,
 - c) komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem – kD, kX,
 - d) zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem – Z,
 - e) urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – EE.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - a) granice uchwalenia planu
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania
 - c) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe § 3

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj) ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących i bliźniaczych,
- 2) lokalizację budynków garażowych w połączeniu z budynkiem mieszkalnym lub jako wolnostojące, budynki gospodarcze jako wolnostojące,
- 3) maksymalna wysokość budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 4) wysokość wolnostojących budynków garażowych do 4,5m,
- 5) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe) zarówno dla budynków mieszkalnych jak i garażowych,
- 6) nachylenie pochyłych połaci dachowych budynków mieszkalnych – 30° do 45°,
- 7) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 8) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 9) zaleca się zachowanie jednolitego charakteru ogrodzeń frontowych, zakazując jednocześnie stosowania ogrodzeń w całości z elementów betonowych i prefabrykowanych
- 10) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 40 %,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki,
- 12) zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 4

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi (MU) ustala się :

- 1) charakterystyka budynków mieszkalnych jak w § 3,
- 2) możliwość lokalizowania funkcji usługowej o charakterze nieuciążliwym, niegenerującej wzmożonego ruchu kołowego,
- 3) lokalizację funkcji usługowej w budynku mieszkalnym bądź w oddzielnym.

§ 5

1. Dla terenów przepompowni (NO) ustala się:

- a) lokalizację przepompowni ścieków,
- b) zachowanie uciążliwości funkcji w granicach działki.

§ 6

1. Dla terenu komunikacji (kD, kX) ustala się:

- a) projektowane i istniejące ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu – kD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z

wydzieloną jezdnią o szerokości min. 5 m, chodnikiem dwustronnym, pasami zieleni i innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych,

b) projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu – kX o szerokości w liniach rozgraniczających 5m

c) tereny komunikacji jako tereny publiczne stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.

§ 7

1. Dla terenów zieleni (Z) ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe terenu – zielen parkowa,
- b) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych niezwiązanych z funkcją terenu,
- c) dopuszczenie realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, nasadzenia nowych
- e) możliwość realizacji obiektów małej architektury oraz wszelkiego rodzaju urządzeń rekreacyjno- wypoczynkowych jak alejki spacerowe, ławki parkowe itp.

§ 8

1. Dla terenów urządzeń energetycznych (EE) ustala się :

- a) przeznaczenie podstawowe terenu – lokalizacja stacji transformatorowej
- b) uciążliwość stacji nie może przekraczać granic działki
- c) zalecenie stosowania stacji małogabarytowej

2. Dopuszcza się alternatywną lokalizację stacji transformatorowej na terenach zieleni pod warunkiem nienaruszania istniejącego drzewostanu

3. W przypadku braku zapotrzebowania na lokalizację stacji transformatorowej, teren ten można włączyć do terenów przeznaczonych pod zieleni.

§ 9

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
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość nie mniejszą niż 20 m,
- 4) ustala się minimalne wielkości działek na 1000 m²,

- 5) dopuszcza się scalanie nowo wyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

§ 10

1. Ustala się konieczność wykonania pełnego uzbrojenia dla całego obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:
 - a) wodociąg – podłączenie do wodociągu grupowego
 - b) kanalizacja sanitarna
 - c) sieć energetyczna – istniejąca naziemna i skablowana podziemna, a nowoprojektowana wyłącznie podziemna
 - d) sieć telefoniczna – skablowana podziemna
 - e) sieć gazowa
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności, zbiorników z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania zgodnie z przepisami szczegółowymi. Ścieki deszczowe odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie.
3. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych nowoczesnych nośników energii.
4. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
5. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do istniejących cieków i wszelkiego rodzaju zbiorników wodnych.
6. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.
7. Dostarczenie energii elektrycznej odbywać się będzie, na podstawie warunków technicznych uzyskanych w Energetyce Poznańskiej S.A. ZDE Rejon Dystrybucji w Gnieźnie po podpisaniu umowy przyłączeniowej, wybudowaniu nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii napowietrznych SN-15 kV oraz linii kablowej 0,4 kV. Przez przedmiotowy teren przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV. W związku z powyższym należy zachować odległości zgodne z normą PN-E 05100/1998. Napowietrzna linia energetyczna 15 kV przeznaczona jest docelowo – do przełożenia jako kablowa podziemna.

§ 11

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych w rysunku planu w odległości 6 m od linii

rozgraniczających ulic- kD, od pozostałych terenów sąsiednich
zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 12

Na obszarze określonym w § 1 traci moc Miejscowy Plan Ogólny
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz przyjęty Uchwałą
nr XLIV/234/94 Rady Miejskiej Swarzędza z dnia 21.02.1994 roku (Dz.
U. Woj. Poznańskiego nr 4 z 28.03.1994 roku poz. 42).

§ 13

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
określa się stawkę procentową wzrostu wartości, o której mowa w art. 36
ust. 3 ustawy w wysokości 30 %

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy
Swarzędz.

§ 15

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

WODNICZĄCA
MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

Boręna Szydłowska
Boręna Szydłowska

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 5/24/2003
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 22.01.2003

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie gminy Swarzędz w Gruszczyńie w rejonie ulicy Mechowskiej - działki nr ewid. 12, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/7, 14/1, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/1, 21/23, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3 o którym mowa w uchwale opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr. 142 poz. 1591 ze zmianami)
- ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139, nr.41 poz. 412 ze zmianami)
- 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)

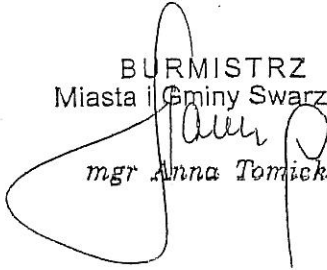
Prace nad częściową zmianą planu zagospodarowania przestrzennego gminy rozpoczęto po podjęciu uchwały nr. XLVIII/ 513 / 2002 z dnia 24.04.2002 roku dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki nr. 12, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/7, 14/1, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/1, 21/23, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3 w Gruszczyńie.

W dniu 07.08.2002 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do zaopiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 16.09.2002 r. do 14.10.2002 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz został przedstawiony do uzgodnienia według wymogów art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach 04.12.2002 r. do 03.01.2003 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz 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.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz


mgr Anna Tomicka