

UCHWAŁA NR LXIII/467/2006
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

126

Z DNIA 25.10.2006r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, obejmującego działki nr ewid. 250, 251, 252, 253, 254 i 255/1 położone w Gruszczyńcu w rejonie ulic Krańcowej i Katarzyńskiej.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 13.12.2001r. z póź. zm.) oraz art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. z póź. zm.), na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu nr XXV/260/2000 z dnia 27.09.2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującej działkę położoną w Gruszczyńcu przy ul. Krańcowej i oznaczoną numerem geodezyjnym 250 – teren objęty zmianą 0,9500 ha /zmiana przeznaczenia z zieleni izolacyjnej i upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu nr XXXIV/390/2001 z dnia 30.05.2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Gruszczyńcu przy ul. Krańcowej i oznaczone numerami geodezyjnymi 251 (pow. zmiany 0,9561 ha), 252 (pow. zmiany 0,51 ha), 253 (pow. zmiany 0,51 ha), 254 (pow. zmiany 0,51 ha), 255/1 (pow. zmiany 1,7525 ha) (zmiana przeznaczenia z upraw polowych i zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), a także w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej dla działek nr ewid. 250, 251, 252, 253, 254, 255/1, o łącznej powierzchni 4,2386 ha, położonych w Gruszczyńcu w gminie Swarzędz, w rejonie ulic Krańcowej i Katarzyńskiej obejmujący ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

I PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Tereny objęte opracowaniem zmiany planu gminy oraz planu miejscowego stanowią grunty rolne, własności prywatnej we wsi Gruszczyń.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) tereny komunikacji kołowej oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
3. Celem planu jest:
 - 1) wyznaczenie zasad realizacji funkcji mieszkaniowej dla terenów objętych planem,

- 2) ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych w zakresie:
 - a) ochrony środowiska przyrodniczego w rejonie opracowania planu,
 - b) zapewnienia prawidłowych powiązań komunikacyjnych,
 - c) zapewnienia powiązań pomiędzy istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną.
4. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania planu stanowić będzie ulica Krańcowa jako droga główna oraz układ dróg dojazdowych na terenie osiedla, oznaczonych symbolem KD.
5. W trakcie procesu planistycznego poczyniono działania w kierunku minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających z działań władz samorządowych reprezentujących mieszkańców wsi Gruszczyn oraz interesu publicznego całej gminy.
6. Ustala się, że wszelkie wtórne podziały działek, które nastąpiły w trakcie opracowania planu lub nastąpią w trakcie jego realizacji (w tym zmiany numerów ewidencyjnych), pozostają bez wpływu na ustalenia oraz zakres merytoryczny i przestrzenny planu.

§ 3

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica zatwierdzenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) projektowane granice działek,
- 4) istniejące granice geodezyjne przeznaczone do likwidacji,
- 5) oznaczenia funkcji terenu,
- 6) obowiązująca frontowa linia zabudowy,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z zabudową wolno stojącą, dla których zasady podziału, zabudowy i użytkowania określa załącznik nr 1 w skali 1: 1000,
- 3) 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 powierzchni,
- 4) obowiązującej frontowej linii zabudowy, należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu wzdłuż której należy obowiązkowo usytuować obiekt zabudowy działki, przy czym obowiązek ten dotyczy minimum 50% długości jego elewacji frontowej,
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5

Na przedmiotowym terenie:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN,
- 2) ustala się tereny komunikacji oznaczone symbolami KD,
- 3) ustala się strefę poszerzenia pasa drogowego określoną oznaczeniem graficznym.

§ 6

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jednorodzinna, wolno stojąca,
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację tylko jednego obiektu mieszkalnego,
- 3) dla realizacji nowej zabudowy ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki z terenami komunikacji,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanych działek wynosi nie więcej niż 30% ich powierzchni, uwzględniając wszystkie obiekty budowlane,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych ustala się do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu,
- 6) maksymalna wysokość budynku w poziomie linii kalenicy wynosi 10,00 m od poziomu terenu,
- 7) obowiązuje konieczność realizacji zabudowy budynków mieszkalnych z dachem dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia 30° do 48° ,
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji garaży wolno stojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich,
- 9) powierzchnia zabudowy budynków garażowo – gospodarczych wolno stojących lub przybudowanych może wynosić maksymalnie 40 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,50 m,
- 10) wyklucza się możliwość realizacji budynków gospodarczych,
- 11) usytuowanie budynku musi uwzględniać strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych,

§ 7

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z wodociągu poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w ul. Katarzyńskiej,
- 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) docelowo należy zapewnić odprowadzanie ścieków poprzez kanalizację sanitarną, zgodnie z obowiązującymi programami gospodarki ściekowej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się na okres tymczasowy dla gromadzenia ścieków bytowych, realizację bezodpływowych zbiorników o gwarantowanej szczelności z atestem,
 - c) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 3) kanalizacja deszczowa:
 - a) docelowo zakłada się odprowadzanie wód opadowych z dróg poprzez system kanałów deszczowych prowadzonych grawitacyjnie w pasie drogowym ulic,
 - b) do czasu realizacji kanałów deszczowych wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie na terenie działki, nie naruszając interesu osób trzecich,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w szczelnych zbiornikach i stosowanie ich dla podlewania terenów ogrodowych,

2. Zasilanie w energię elektryczną:

- 1) dla pokrycia zapotrzebowania w energię elektryczną terenu objętego planem należy wykonać linie zasilające i rozprowadzające z wykorzystaniem pasa drogowego ulic,
- 2) podłączenie do istniejącej sieci i obiektów elektroenergetycznych wykonać należy na podstawie warunków uzyskanych od właściwego rejonowo dysponenta,
- 3) działki nad którymi przebiegają linie napowietrzne wymagające zachowania strefy oddziaływania linii, wykluczające realizację zabudowy, mogą zostać zabudowane po usunięciu tej kolizji,
- 4) strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Dla celów grzewczych należy stosować technologie i urządzenia gwarantujące brak szkodliwego wpływu na środowisko przyrodnicze.

§ 8

Ustalenia w zakresie dróg:

1. Ustala się podstawowe parametry techniczne dla ulic KD:
 - minimalna szerokość pasa drogowego ulic KD w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić minimum 6,0 m z zachowaniem frontowej linii zabudowy,
2. Strefa poszerzenia pasa drogowego ul. Krańcowej nie może być węższa niż 2,0 m i powinna pozwalać na utworzenie pasa drogowego o docelowej szerokości wynoszącej 12 m.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9

Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, o których mowa w § 2 na cele nierolnicze przeprowadza się dla gruntów klasy IV o powierzchni 4,1482 ha na podstawie zgody Wojewody Wielkopolskiego na przeznaczenie trwale użytków rolnych na cele nierolnicze zgodnie z pismem nr RR.IX-5.77110-1650/04 z dnia 26.10.2004r.

§ 10

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.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 12

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



UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, obejmującego działki nr ewid. 250, 251, 252, 253, 254 i 255/1 położone w Gruszczyńie w rejonie ulic Krańcowej i Katarzyńskiej, opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z póź. zm.),
- Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz 717 z póź. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 z 27 kwietnia 2001r. poz. 627 z póź. zm.),
- Ustawy z dnia 27 lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100 z 27 lipca 2001r. poz. 1085 z póź. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 grudnia 2001r. w sprawie dokumentów stosowanych w pracach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz.U. Nr 1 z 2002r. z póź. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 z 1999r. z póź. zm.).

Pracę nad planem rozpoczęto po podjęciu uchwał Rady Miejskiej w Swarzędzu nr XXV/260/2000 z dnia 27.09.2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującej działkę położoną w Gruszczyńie przy ul. Krańcowej i oznaczoną numerem geodezyjnym 250 – teren objęty zmianą 0,9500 ha /zmiana przeznaczenia z zieleni izolacyjnej i upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ oraz nr XXXIV/390/2001 z dnia 30.05.2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Gruszczyńie przy ul. Krańcowej i oznaczone numerami geodezyjnymi 251 (pow. zmiany 0,9561 ha), 252 (pow. zmiany 0,51 ha), 253 (pow. zmiany 0,51 ha), 254 (pow. zmiany 0,51 ha), 255/1 (pow. zmiany 1,7525 ha) /zmiana przeznaczenia z upraw polowych i zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/, określających granice obszaru objętego planem oraz zakres i przedmiot jego ustaleń.

W dniach od 20.05.2002r. do 10.06.2002r. w/w projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony do opiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 17.06.2002r. do 16.07.2002r. przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony do uzgodnienia według wymogów art 18 ust. 2 pkt 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 20.09.2002r. do 21.10.2002r. nastąpiło wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Swarzędz na środowisko przyrodnicze.

Na wniosek Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej przy Burmistrzu Miasta i Gminy Swarzędz wprowadzono korekty do projektu planu i ponownie przedstawiono do uzgodnień.

W dniach od 24.08.2006r. do 21.09.2006r. nastąpiło kolejne wyłożenie do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i zmiany miejscowego planu ogólnego

zagospodarowania gminy Swarzędz na środowisko przyrodnicze. W terminie 14 dni od daty zakończenia terminu wyłożenia do Urzędu Miasta i Gminy nie wpłynął żaden protest ani zarzut w stosunku do przyjętych w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego rozwiązań.

W Głosie Wielkopolskim zamieszczono komunikat, a na tablicy ogłoszeń Urzędu zostało wywieszone obwieszczenie informujące o terminie sesji Rady Miejskiej w Swarzędzu, której przedmiotem będzie między innymi uchwalenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie uchwała wraz z dokumentacją planistyczną zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz przesłania do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'J. Kozłowski', is written over a faint, circular official stamp. The stamp contains some illegible text, possibly 'Urząd Miasta i Gminy Swarzędz'.