

Wielk.01.75.1352

2002-01-23 sprost. Wielk.02.11.452
2002-03-22 zm. Wielk.02.37.1110

DZ.U. 75 z 22.06.01
POZ. 1352

**UCHWAŁA Nr XXXIV/402/2001
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

50

z dnia 30 maja 2001 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jasin, dla działek położonych przy ul. Rabowickiej, oznaczonych numerami geodezyjnymi 299/1, 299/2, 298, 301/3, 303/18, 303/19, 304/1, 304/2 - powierzchnia zmiany 31, 49 ha

(Poznań, dnia 22 czerwca 2001 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) i 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 na podstawie uchwał Rady Miejskiej z dnia 6 października 2000 roku nr XXV/267/2000, XXV/268/2000, XXV/269/2000 w sprawie zmiany przeznaczenia terenów upraw polowych i upraw polowych stanowiących rezerwę dla działalności gospodarczej na tereny aktywizacji gospodarczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i komunikacji, Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jasin, dla działek położonych przy ul. Rabowickiej, oznaczonych numerami geodezyjnymi: 298, 299/1, 299/2, 301/3, 303/18, 303/19, 304/1, 304/2.

2. Niniejsza uchwala obowiązuje na obszarze działek wymienionych w pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
2. wyznaczenie zasad podziału terenów,
3. określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
4. ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej w tym wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu,
5. ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MJ,
2. tereny aktywizacji gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem AG,
3. tereny urządzeń komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
4. tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,

5. tereny wód płynących, oznaczone na rysunku planu symbolem WZ,
6. tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem DW,
7. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
8. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
9. zasady kształtowania sfery przestrzenno-wizualnej.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.
2. Istniejący w granicach działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej las pozostaje jako obszar niebudowlany pod całkowitą ochroną, z możliwością wyłącznie wycinki pielęgnacyjnej.
3. Minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości objętej planem ustala się na 600 m², przy czym szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 20,0 m.
4. Na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego
5. Zabudowa musi być sytuowana w następujący sposób:
 - domy mieszkalne tylko zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - budynki pomocnicze na posesji, bez prawa przekraczania wyznaczonych linii zabudowy.
6. Budynki pomocnicze mogą pełnić funkcje: garaży, pawilonów ogrodowych, altan.
7. Zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów generujących ruch samochodowy dostawczo-odbiorczy, zanieczyszczenie powietrza, hałas, itp. uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich działek.
8. Dopuszczalny, maksymalny% zabudowy działki (suma powierzchni zabudowy budynków mieszkalnego i pomocniczego) wynosi 30%, jednak nie więcej niż 300 m²;
9. Minimalny udział zieleni w zagospodarowaniu działki - 50%.
10. Maksymalną powierzchnię budynku pomocniczego ustala się na 50,0 m².
11. Ustala się nieprzekraczalną maksymalną wysokość od poziomu terenu:
 - dla budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje + poddasze użytkowe,
 - dla budynku pomocniczego - 3,0 m do gzymsu lub stropu dachowego;
12. Poziom posadowienia budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię terenu.
13. Budynki mieszkalne muszą mieć dach stromy, również te o 1 kondygnacji naziemnej, preferowane nachylenie połaci dachowych od 20°-45°.
14. Parkowanie - min. 2 stanowiska - należy zapewnić w granicach własnej działki.
15. Wjazdy na działki narożne należy lokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania ulic.
16. Ogrodzenia działek ustala się na granicy działek, do wysokości maksimum 1,5 m ażurowe co najmniej na 70% swojej długości, koniecznie wzbogacone zielenią.
17. Obsługę komunikacyjną wyznaczonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się poprzez istniejące drogi publiczne i projektowane drogi wewnętrzne - sięgacze, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. ⁽¹⁾ Dla terenów aktywizacji gospodarczej AG ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest: przemysł, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość, biura, handel hurtowy, bazy, składy i magazyny, parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów i stacje benzynowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Ustala się możliwość podziału terenu w zależności od potrzeb inwestorów pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki określonej na 5.000 m² nie dotyczy konieczności wydzielania działek związanych z infrastrukturą techniczną;
3. Obsługę komunikacyjną terenu aktywizacji gospodarczej ustala się z ul. Rabowickiej i poprzez drogi wewnętrzne, przeprowadzone zgodnie z potrzebami inwestorów;
4. Projektowane budynki muszą być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
5. Wysokość projektowanych budynków produkcyjno-warsztatowo-magazynowych i biurowych przy zachowaniu wysokości 20,0 m do kalenicy dachu;
6. Zalecane dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci 18°-45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu.
7. Dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów.
8. (skreślony).
9. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 90% łącznie z powierzchniami utwardzonymi;
10. Tereny ulic wewnętrznych stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.
11. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami funkcji w granicach własnych działki;
12. Wszelkie ulice, place manewrowe, parkingi i dojazdy będą posiadały utwardzoną nawierzchnię oraz zostaną wyposażone w system kanalizacji deszczowej.

§ 7. Dla terenów urządzeń komunikacji KS ustala się:

Główną funkcją terenu jest przeznaczenie na cele zespołu torów zdawczo-odbiorczych, drogi dojazdowe i parkingi lub infrastrukturę techniczną, z możliwością zlokalizowania pojedynczych budynków pomocniczych obsługujących powyższe funkcje.

§ 8. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych EE ustala się:

1. Lokalizację stacji transformatorowej typu miejskiego zgodnie z rysunkiem planu, zasilanej linią kablową lub napowietrzną SN-15 kV na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda E.P.S.A. na etapie opracowania planu zagospodarowania terenu.
2. Dla terenów aktywizacji gospodarczej lokalizację stacji transformatorowych typu konsumpcyjnego, zgodnie z potrzebami inwestorów w ramach ich własnych terenów, zasilanych linią kablową lub napowietrzną SN-15 kV na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda E.P.S.A. na etapie opracowania planu zagospodarowania terenu. W zależności od potrzeb inwestorów dopuszcza się możliwość zlokalizowania stacji transformatorowej o zwiększonej mocy.
3. Dla obiektów stacji transformatorowych nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.
4. ⁽²⁾ Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy wyłączone spod zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
5. ⁽³⁾ W przypadku przeniesienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych lub ich skablowania, będą obowiązywały niezbędne strefy terenu wyłączone spod zabudowy - zgodnie z obowiązującymi przepisami - wzdłuż ich nowego przebiegu.

§ 9. ⁽⁴⁾ Dla terenu strefy ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się:

1. Dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje strefa ochronna zgodna z przepisami szczegółowymi.

2. W strefie ochrony gazociągu mogą być prowadzone ulice wewnętrzne i bocznicie kolejowe zgodnie z przepisami.
3. W przypadku przeniesienia istniejącego gazociągu będą obowiązywały niezbędne strefy terenu wyłączone spod zabudowy - zgodnie z obowiązującymi przepisami - według ich nowego przebiegu.

§ 10. Dla terenów wód płynących WZ ustala się:

Adaptację istniejącego cieku z obowiązkiem udostępniania jego brzegu w celu okresowego czyszczenia, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 11. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg - projektowana sieć wodociągowa $\varnothing$ 150 zostanie podłączona do istniejącego przewodu wodociągowego $\varnothing$ 250 w ul. Rabowickiej,
 - b) kanalizacja sanitarna - przewidzianą do realizacji sieć kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 20 należy kolektorem doprowadzić do końcówki istniejącego kanału sanitarnego $\varnothing$ 40 w ul. Rabowickiej, dla ścieków technologicznych wymagane jest przyjęcie takiej technologii oczyszczania, która zapewni bardzo wysoki stopień redukcji zanieczyszczeń przed wprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
 - c) kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód deszczowych nastąpi poprzez urządzenia podczyszczające i sieć kanalizacji deszczowej na działkach do istniejących kanałów deszczowych,
 - d) sieć energetyczna - podziemna, skablowana,
 - e) sieć telefoniczna - podziemna, skablowana,
 - f) gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji; odprowadzenie odpadów stałych - zgodnie z systemem gospodarki odpadowej gminy.
2. Ustala się obowiązek stosowania dla celów grzewczych paliw gazowych i płynnych oraz promowanie nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii.
3. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:

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. 589): 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.

§ 13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno-wizualnej:

1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia ustala się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia;
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
3. Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej, a istniejąca o tym charakterze winna być likwidowana lub modernizowana;
4. Przestrzenie publiczne należy wyposażyć w obiekty małej architektury oraz zieleni towarzyszącą.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 15. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/235/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 lutego 1994 roku (Dz.Urz. Woj. Poznańskiego nr 4 z dnia 28 marca 1994 roku poz. 43).

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Swarzędz.

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

ZAŁĄCZNIK⁽⁵⁾

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI
JASIN, DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY UL. RABOWICKIEJ, OZNACZONYCH NUMERAMI
GEODEZYJNYMI 299/1, 299/2, 298, 301/3, 303/18, 303/19, 304/1, 304/2 - POWIERZCHNIA ZMIANY
31, 49 HA
(grafikę pominięto)**

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jasin, dla działek położonych przy ul. Rabowickiej, oznaczonych numerami geodezyjnymi 298, 299/1, 299/2, 301/3, 303/18, 303/19, 304/1 i 304/2 – teren objęty zmianą o powierzchni ca 38.82 ha został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Swarzędzu Uchwały Nr XXV/268/2000 z dnia 27.09.2000 roku, uchwały Nr XXV/269/2000 roku z dnia 27.09.2000 oraz uchwały Nr XXV/267/2000 z dnia 27.09.2000 roku określających przedmiot i zakres ustaleń. W dniach od 8.03.2001 do 4.04.2001 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. Uzyskano zgodę Wojewody Poznańskiego na trwałe przeznaczenie użytków rolnych kl. IV na cele nierolnicze – pismo nr GN.V-77110/PO/14/2001.

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