

1066

UCHWAŁA Nr XVIII/101/2007 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 27 grudnia 2007 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki położone w Swarzędzu w rejonie ulic Morelowej i Działkowej, oznaczone nr geodezyjnymi 1487 i 1583

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXIX/324/2001 z dnia 17.01.2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędz, obejmującej działki położone w Swarzędzu w rejonie ulicy Morelowej – Działkowej i oznaczone numerami geodezyjnymi 1487 i 1583 – teren objęty zmianą o łącznej powierzchni 6,7069 ha (zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni publicznej o charakterze rekreacyjnym, stawu i przepompowni ścieków na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi hotelowo-gastroonomiczne, sportu i rekreacji, przepompownię ścieków i komunikację), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki położone w Swarzędzu w rejonie ul. Morelowej – Działkowej – zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Swarzędza.

2. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych w zakresie ekologii, komunikacji i infrastruktury.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§3. 1. Ilekcioć w dalszych ustaleniach planu mowa jest o:

- 1) działce– należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządze-

nia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy– rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość, w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) obowiązującej linii zabudowy– rozumie się przez to linię, zgodnie z którą należy sytuować ścianę frontową elewacji budynku;
- 4) poziomie terenu– należy przez to rozumieć poziom projektowanego urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 5) uchwale– należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne,
- 4) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§4. Przeznaczenie terenu

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem UT,
- 3) teren zbiornika wodnego WS,
- 4) teren zieleni izolacyjnej ZI,
- 5) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem E,
- 6) tereny komunikacji, oznaczone na planie symbolem KD, KX.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się:

- 1) obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia;
- 2) sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać i uniemożliwiać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.

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.

4. Obowiązujące linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem MN w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem UT w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę i 10 m od granicy z działkami nr ewid. 1453, 1448 oraz 1447 .

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu inwestycji określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się zasady kształtowania klimatu akustycznego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami.

3. Ustala się zasady ochrony zbiornika wody przed zanieczyszczeniem oraz niewłaściwą lub nadmierną eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo wodne Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku).

§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ustala się, że architektura budynków winna nawiązywać do wartościowych elementów otaczającej zabudowy.

§8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN ustala się:

1. Prawo budowy, przebudowy i rozbudowy:

- a) domów mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, mieszczących się w gabarytach zabudowy określonych w §9 pkt 2- oraz budynków pomocniczych;
- b) urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.

2. Ustalenia zawarte w pkt. 1 muszą być realizowane z zachowaniem następujących zasad gospodarowania przestrzenią:

- a) minimalna powierzchnię działki ustala się na 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,

b) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej,

c) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej i jednego budynku pomocniczego,

d) zabudowa musi być sytuowana w następujący sposób:

- domy mieszkalne i budynki pomocnicze zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy,

e) budynki pomocnicze mogą pełnić funkcje: pawilonów ogrodowych, altan, garaży, w tym garaży na dwa samochody,

f) dopuszczalny, maksymalny % zabudowy działki (suma powierzchni zabudowy budynków mieszkalnego i pomocniczego) wynosi 35%,

g) udział zieleni w zagospodarowaniu działki – min. 30%,

h) ustala się nieprzekraczalną maksymalną wysokość od poziomu terenu:

- dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe- do 9 m,

- dla budynku pomocniczego – 1 kondygnacja,

i) poziom posadowienia budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,60 m nad powierzchnię terenu,

j) możliwe podpiwniczenie budynku, po przeprowadzeniu badań gruntowych,

k) dla budynków mieszkalnych zaleca się dach stromy, nachylenie połaci dachowych od 18°– 45°, umożliwia się kombinacje dachów stromych i płaskich,

l) obowiązek zapewnienia w granicach własnej działki min. dwóch stanowisk parkingowych.

§9. Dla terenów usług UT ustala się:

1. Realizację usług hotelowych w połączeniu z usługami gastronomii i handlu wraz z małymi obiektami sportowymi, w otoczeniu zieleni głównie zimozielonej.

2. W przypadku rezygnacji z realizacji usług wymienionych w pkt 1 ustala się możliwość wtórnych podziałów i wprowadzenia dróg wewnętrznych dojazdowych oraz przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9.

3. Projektowane budynki muszą być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy– zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wysokość budynków usługowych do 2,5 kondygnacji (2 kondygnacje plus poddasze użytkowe);

5. Preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu- i wielospadowe), nachylenie połaci dachowych– 25° do 45°.

6. Dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walo- rów architektonicznych projektowanych obiektów.

7. Poziom posadowienia parteru budynku nie wyższy niż 0,60 m nad terenem.

8. W przypadku realizowania osobnych budynków garażowo- gospodarczych należy je lokalizować w głębi terenu, dopuszczalna wysokość– I kondygnacja.
9. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 80% łącznie z powierzchniami utwardzonymi– powierzchnia kubaturowa 65%.
10. Konieczność zapewnienia wystarczających dla danej funkcji miejsc postojowych.

§10. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych E ustala się:

1. Lokalizację projektowanej stacji transformatorowej typu konsumpcyjnego 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 projektu branżowego.
2. Dla obiektów stacji transformatorowej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.
3. Przewiduje się przeniesienie linii kablowej napowietrznej SN-15 kV.

§11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

1. Pozostawienie dotychczasowej funkcji obszaru jako zbiornik wodny służący celom rekreacyjnym,
2. Ustala się dbałość w utrzymaniu dobrego stanu ekologicznego wody w zbiorniku.
3. Zaleca się udostępnianie terenu w celu obserwacji i pomiarów hydrologiczno- meteorologicznych oraz hydrogeologicznych.

§12. Dla terenu zieleni urządzonej ZI ustala się zimozielony wysoki i niski pas zieleni o szerokości 3 m.

§13. Dla terenów komunikacji ustala się:

1. W zależności od miejsca położenia i wg symboli umieszczonych na rysunku planu ustala się pasy terenu przeznaczonego pod infrastrukturę transportową:

KD – ulica dojazdowa– szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m i 12,0 m,

KX – ciąg pieszy wewnętrzny, o szerokości 2,50 m– bez wydzielonych chodników, z nawierzchnią rozbieralną i pasem zieleni 2,5 m.

2. Ustala się możliwość wprowadzenia dodatkowych dróg wewnętrznych dojazdowych.

3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych - sieci infrastruktury technicznej.

§14. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Docelowo obowiązek wyposażenia całego terenu w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, gaz, telekomunikację na warunkach gwarantujących właściwy standard poziomu życia mieszkańców oraz zgodny z wymogami ochrony środowiska.

2. Wodociąg – zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez lokalną sieć wodociągową.

3. Kanalizacja sanitarna połączona z miejskim systemem kanalizacyjnym. Wykonanie kanalizacji sanitarnej warunkuje uruchomienie terenu na cele budowlane.

4. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód deszczowych nastąpi poprzez sieć kanalizacji deszczowej w ulicach do kanalizacji deszczowej w drodze KD. Do czasu realizacji kanałów deszczowych wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie na terenie działki, nie naruszając interesu osób trzecich.

6. Energetyka – zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w projektowanych ulicach z projektowanej stacji transformatorowej.

7. Sieć gazowa – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia w projektowanych ulicach po podłączeniu do gazociągu średniego ciśnienia.

8. Zaleca się stosowania dla celów grzewczych paliw gazowych i płynnych oraz promowanie nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii.

9. Gromadzenie odpadów bytowych w pojemnikach na każdej posesji z odprowadzeniem ich zgodnie z systemem gospodarki odpadowej gminy.

10. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§15. Ustala się % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), służącą naliczaniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN – w wysokości 30%,
- dla terenu oznaczonego symbolem UT – w wysokości 30%,
- dla terenu oznaczonego symbolem WS – w wysokości 30%,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD, KX – w wysokości 30%,
- dla terenu oznaczonego symbolem E – w wysokości 30%.

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy w Swarzędzu.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Swarzędzu
(-) mgr Piotr Choryński

GMINA SWARZĘDZ

MIEJSCOWY PLAN ZGOSPODAROWANIA PRZESTRZE
POŁOŻONE W SWARZĘDZU W REJONIE UL. MORELO
NUMERAMI GEODEZYJNYMI 1487 I 1583.

SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVIII/101/2007
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 27 GRUDNIA 2007 r.

OGŁOSZONO
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR POZ.....
Z DNIA











