Uchwała Nr 155 / 2005
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia 15 marca 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyce.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r Nr 142. poz.1591;z 2002r.Nr 23 poz.220,Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz.1806 ;z 2003r. Nr 80 poz. 717 ,Nr 162 poz.1568; z 2004r. Nr 102 poz.1055 ,Nr 116 poz.1203.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717; z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) oraz uchwały nr 61/2003 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 16 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyce, Rada Miejska w Jastrowiu uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§1.1.Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest zurbanizowany obszar wsi Nadarzyce położony po obu stronach doliny rzeki Piławy.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skal 1: 2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

1) rysunek planu – stanowiący załącznik graficzny nr1, zwany dalej rysunkiem,
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.Uchwała niniejsza jest zgodna z:

1) uchwałą nr 61/2003 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 16 września 2003r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyce,
2) ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego uchwałą nr 220/2001 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 25.09.2001r.

§ 3.1.Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MN,
2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku – symbolem MNU,
3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MW,
4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem – RM,
5) tereny zabudowy rekreacyjnej, oznaczone na rysunku symbolem - ML,
6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem - U,
7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolem - US,
8) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem - UO,
9) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku symbolem - UK,
10) tereny zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku symbolem - Z,

11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem - ZP,
12) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku symbolem - ZC,
13) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolem – ZL,
14) tereny leśnictwa, oznaczone symbolem – L,
15) tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku symbolem – ZLL,
16) tereny łąk, oznaczone na rysunku symbolem - Ł,
17) tereny pastwisk, oznaczone na rysunku symbolem - Ps,
18) tereny rolne, oznaczone na rysunku symbolem - R,
19) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem - WS,
20) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku symbolem – KD,
21) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolem – KDW,
22) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem - Kx,
23) teren przystanku autobusowego, oznaczony na rysunku symbolem – KS,
24) tereny urządzeń odprowadzenia ścieków, oznaczone na rysunku symbolem – K,
25) teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku symbolem – W,
26) teren telekomunikacji, oznaczony na rysunku symbolem – T.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowo symbolem cyfrowym.

3. Teren istniejącego lotniska wojskowego, oznaczony na rysunku symbolem TZ stanowi teren zamknięty i nie jest przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały.

4. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne na rysunku :
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
   2) obowiązujące linie zabudowy,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) usytuowanie kalenicy.

§ 4.Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:
   1) zachowanie naturalnych stref ekspozycji krajobrazowej sylwety miejscowości, oznaczonych na rysunku,
   2) zachowanie istniejącej zabudowy ze wskazaniem do uzupełnień brakującej zabudowy wzdłuż dróg i zakazem podziałów wtórnych na działki budowlane, zgodnie z rysunkiem planu,
   3) zachowanie historycznych linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz podziałów otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej,
   4) utrzymanie zasad zagospodarowania działek budowlanych o charakterze zabudowy zagrodowej, z domem mieszkalnym usytuowanym kalenicą równolegle do ulicy i budynkami gospodarczymi w głębi działki,
   5) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg, i wskazanie do uzupełnień zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
   6) zachowanie istniejących nawierzchni dróg z kostki brukowej,
   7) wskazanie do realizacji brakujących chodników i ścieżek rowerowych, z użyciem naturalnych materiałów,
   8) zakaz lokalizacji inwestycji naruszających dobro stosunków sąsiedzkich, w tym zakładów produkcyjnych, warsztatów mechaniki pojazdowej, itp., ze wskazaniem do lokalizacji usług związanych z handlem, rekreacją i wypoczynkiem.

§ 5.1. Na obszarze objętym planem prawnej ochronie podlegają następujące elementy środowiska przyrodniczego:
1) obszar chronionego krajobrazu – *Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy* ustanowionego uchwałą WRN w Pile, z dnia 31 maja 1989r. obejmujący południową część wsi, którego granica biegnie wzdłuż dróg oznaczonych symbolem KD2, KD1 i KD4, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
2) szpalery lip rosnące przy drodze oznaczonej symbolem KD1 i KD3,
3) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczona na rysunku.

2. W związku z ochroną środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) utrzymanie naturalnego ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Piławy, z zakazem zabudowy zboczy skarp i doliny, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,
2) zakaz trwałej ingerencji w rzeźbę terenu, szczególnie zboczy doliny rzeki Piławy dewastujących i obniżających walory ekspozycyjne miejscowości, w tym również zakaz eksploatacji powierzchniowej złóż kopalin,
3) zachowanie istniejącego oczka wodnego po byłym wyrobisku, na terenie oznaczonym symbolem ZLL, ze wskazaniem do naturalnego ukształtowania brzegów,
4) prawo do powszechnego i zwykłego korzystania z wód dorzecza na podstawie przepisów Prawo Wodne,
5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, nie służących ochronie przyrody,
6) dla stawów rybnych wskazanie do naturalnego ukształtowania brzegów - harmonizującego z istniejącym krajobrazem,
7) minimalizację emisji zanieczyszczeń docierających do wód płynących poprzez budowę docelowo - zbiorowego systemu oczyszczania ścieków,
8) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

§6.1.Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje, ujęte w ewidencji dóbr kultury:
1) cmentarz ewangelicko-augsburski z końca XIX wieku (nieczynny), oznaczony na rysunku - ZC1,
2) cmentarz katolicki, z połowy XIX w (czynny), oznaczony na rysunku – ZC2,
3) kapliczka przy drodze do Sypniewa, z II połowy XIX wieku,
4) kapliczka obok domu nr 57 z końca XIX wieku,
5) budynki, oznaczone graficznie na rysunku.

2. Dla cmentarzy , budynków i kapliczek objętych ochroną konserwatorską ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac i remontów z wojewódzkim konserwatorem zabytków .

3. Dla wszelkich prac ziemnych obowiązek uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków celem określenia stanowisk archeologicznych i ewentualnego ustanowienia przez inwestora nadzoru archeologicznego.

4. Na istniejących cmentarzach ustala się prawo do lokalizacji zieleni i elementów małej architektury.

5. Ustanawia się niniejszą uchwałą wskazanie do ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi jako wsi o charakterze dwóch istniejących ulicówek po obu stronach rzeki Piławy.

§7.1.Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem KD,
2) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem - Kx,
3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek o ile nie koliduje to z realizacją drogi.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek, zadaszeń, pergoli i zieleni.

4. Wprowadza się zakaz budowy i lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem straganów handlowych funkcjonujących czasowo przy okazji świąt.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1 wprowadza się zakaz umieszczania reklam o jaskrawych kolorach i powierzchni powyżej 1,5 m^2, na słupach energetycznych, lampach, płotach i elewacjach budynków.

ROZDZIAŁ 2
Ustalenia szczegółowe.

§8.1.Na obszarze objętym planem wyszczególnia się:
1) tereny zabudowane,
2) tereny przeznaczone pod zabudowę,
3) tereny wyłączone z zabudowy.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy dotyczące budynków gospodarczych, dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2 :
1) zachowanie i modernizacja istniejących budynków gospodarczych o stromych, dwuspadowych dachach z zakazem zmiany ich formy i gabarytów,
2) dla istniejących budynków gospodarczych o płaskich bądź jednospadowych dachach prawo do przebudowy z obowiązkowym nawiązaniem do formy dachów dwuspadowych sąsiednich budynków gospodarczych z zachowaniem szczególnie wysokości kalenicy i kąta spadku symetrycznych połaci dachowych,
3) dla projektowanych budynków gospodarczych prawo do lokalizacji jednokondygnacyjnych budynków o wysokości kalenicy nie przekraczającej wysokości kalenicy budynku mieszkalnego, z dachem skośnym symetrycznie – dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych jak w budynku mieszkalnym, w odległości min 15m od ściany frontowej budynku mieszkalnego w głąb działki,
4) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego w odległości innej niż podana w pkt.3, jeżeli budynek mieszkalny jest usytuowany w głębi działki, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
5) prawo do adaptacji istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe z zachowaniem powyższych warunków zabudowy.

3. W związku z bezpośrednim sąsiedztwem lotniska wojskowego ustala się obowiązek uzgadniania wszelkiej planowanej zabudowy z Szefostwem Infrastruktury Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.

4. Dla terenów MW, ZP i KD5 przyległych do drogi oznaczonej KD2 ustala się obowiązek uzgodnienia wszelkich prac ziemnych z Komendantem 21 Centralnego Poligonu Lotniczego w Nadarzycach.

5. Zasadę podziału terenów na działki budowlane określa rysunek planu.

6. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2 ustala się max powierzchnię zabudowy na 25% powierzchni działki oraz obowiązek pozostawienia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 9. Tereny zabudowane.

1. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 ustala się:
   1) prawo do modernizacji budynków mieszkalnych z zakazem zmiany formy zewnętrznej, w tym: gabarytów, kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości kalenicy, a także zmian podziałów otworów okiennych i stolarki okiennej,
   2) prawo do lokalizacji kafrów w połaci dachowej o nachyleniu połaci kafra symetrycznej - dwuspadowej oraz o szerokości łącznie nie większej niż 50% szerokości dachu budynku od strony ulicy,
   3) prawo do adaptacji istniejących, opuszczonych budynków usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy na cele mieszkaniowe,
   4) prawo do budowy budynków na zachowanych fundamentach ze wskazaniem do odtworzenia historycznej formy,
   5) prawo do rozbiórki budynków, o którym mowa w pkt.1 i 3, znajdujących się w złym stanie technicznym (nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską) i budowy nowych budynków z obowiązkiem odtworzenia historycznej formy, w tym: wysokości okapu, kalenicy i kąta nachylenia połaci dachowych,
   6) zakaz rozbudowy i dobudowy do budynków mieszkalnych innych obiektów, w tym również tzw. przedsionków i werand od strony ulicy.

2. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 ustala się prawo do przebudowy dachu istniejącego budynku poprzez dostosowanie kąta nachylenia połaci dachowych i wysokości kalenicy do sąsiednich budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem MN1.

3. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU1 ustala się:
   1) prawo do modernizacji i adaptacji istniejących budynków na cele mieszkaniowe i usługowe typu hotelowego z zakazem zmiany formy i gabarytów,
   2) zakaz rozbudowy i dobudowy innych obiektów bezpośrednio do istniejących budynków o których mowa w pkt.1,
   3) zakaz zmiany zasad podziałów okiennych,
   4) prawo do lokalizacji kafrów w połaci dachowej o nachyleniu połaci kafra symetrycznej - dwuspadowej oraz o szerokości łącznie nie większej niż 50% szerokości dachu budynku od strony ulicy.

4. Na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MNU2 ustala się:
   1) prawo do modernizacji i adaptacji na cele mieszkaniowe i usługowe typu hotelowego istniejącego budynku II kondygnacyjnego z zachowaniem formy i gabarytów,
   2) zakaz zmiany zasad podziałów okiennych,
   3) prawo do przebudowy istniejącego budynku I kondygnacyjnego tylko poprzez dostosowanie wysokości i formy dachu do budynku o którym mowa w pkt.1.,
   4) zakaz rozbudowy i dobudowy do w/w budynków innych obiektów, w tym również tzw. przedsionków i werand od strony ulicy,

5) prawo do lokalizacji kafrów w połaci dachowej o nachyleniu połaci kafra symetrycznej - dwuspadowej oraz o szerokości łącznie nie większej niż 50% szerokości dachu budynku od strony ulicy.

5. Na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU3 ustala się:
   1) zachowanie istniejących budynków bez prawa zmiany formy i ich gabarytów,
   2) prawo do lokalizacji kafrów w połaci dachowej o nachyleniu połaci kafra symetrycznej - dwuspadowej oraz o szerokości łącznie nie większej niż 50% szerokości dachu budynku od strony ulicy,
   3) prawo do budowy budynku o identycznych gabarytach jak istniejący budynek mieszkalno-usługowy w obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku.

6. Na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW ustala się zachowanie istniejących budynków bez prawa rozbudowy i budowy nowych obiektów.

7. Dla terenów istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się warunki zabudowy tj. w ust.1 z uwzględnieniem max powierzchni zabudowy działki - 25% i z dopuszczeniem działalności rolniczej w tym hodowli zwierząt, ogrodnictwa i sadownictwa.

8. Na terenie istniejącej zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U1 ustala się prawo do przebudowy dachu istniejącego budynku poprzez dostosowanie kąta nachylenia połaci dachowych i wysokości kalenicy do sąsiednich budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem MN1 i przeznacza w szczególności na usługę typu: świetlica, biblioteka lub sklep z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej lub zamiennej.

9. Na terenie istniejącej zabudowy usług kultury, oznaczonym na rysunku planu symbolem UK1 ustala się prawo do modernizacji z zakazem zmiany formy budynku kościoła, jego gabarytów i podziałów otworów okiennych.

10. Na terenach istniejącej zabudowy usług kultury, oznaczonych na rysunku planu symbolem UK2 ustala się zachowanie istniejących figur kultu religijnego z obowiązkiem do ich renowacji oraz zachowanie istniejących drzew.

11. Na terenie istniejącej szkoły podstawowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem UO ustala się:
   1) prawo do modernizacji z zakazem zmiany formy zewnętrznej budynku szkoły, w tym: gabarytów, kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości kalenicy, a także zmian podziałów otworów okiennych i stolarki okiennej,
   2) zakaz rozbudowy i dobudowy do w/w budynku innych obiektów, w tym również tzw. przedsionków i werand od frontu budynku,
   3) prawo do przeznaczenia budynku na cele mieszkaniowe lub usługowe typu pensjonatowego.

12. Na terenach infrastruktury, oznaczonych na rysunku planu symbolem K1 i W ustala się prawo do modernizacji istniejących obiektów ze wskazaniem do realizacji dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci dachowych 45^{o} - 50^{o} , nawiązujących charakterem do istniejących budynków sąsiednich - na terenie MN1,

§ 10. Tereny przeznaczone pod zabudowę.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN3, ustala się:
   1) prawo do lokalizowania jednego budynku mieszkalnego, wolnostojącego, na każdej działce, z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
   2) dla działki o nr ewidencyjnym 80 dopuszcza się w formie tymczasowej, do roku 2035, realizację budynku letniskowego o parametrach przestrzennych wzorowanych na budynku mieszkalnym oznaczonym nr 2 na rysunku planu (dom nr 37) i o wysokości do kalenicy nie przekraczającej max 6,5m,
   3) budynek, o których mowa w pkt.1, powinien nawiązywać formą i gabarytami do istniejących budynków mieszkalnych na terenach zabudowanych - MN1 i MR; może posiadać maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 45^o - 50^o ,
   4) zakaz stosowania innych form dachów typu np.: płaski, jednospadowy, kopertowy, kombinowany niż obowiązujący - symetrycznie dwuspadowy,
   5) usytuowanie kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
   6) poziom posadowienia parteru budynku na wysokości max 0,4 m, a wysokość okapu max 3,20 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy,
   7) prawo do jednego wjazdu na każdą działkę z przyległej ulicy,
   8) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m z zakazem stosowania elementów prefabrykowanych, pełnego muru oraz zadaszeń bram, furtek i śmietników zlokalizowanych poza strefą ograniczoną linią zabudowy.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MNU4 ustala się:
   1) prawo do lokalizowania jednego budynku mieszkalno – usługowego na działce z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
   2) budynek, o których mowa w pkt.1, powinien nawiązywać formą do istniejącego budynku mieszkalnego na terenie zabudowanym – MNU3; posiadać wysokość III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 45^o - 50^o ,
   3) zakaz stosowania innych form dachów typu np.: płaski, jednospadowy, kopertowy, kombinowany niż obowiązujący symetrycznie dwuspadowy,
   4) usytuowanie kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
   5) poziom posadowienia parteru budynku na wysokości max. 0,4 m, a wysokość okapu max 6,20 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy,
   6) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
   7) prawo do jednego wjazdu na każdą działkę, z przyległej ulicy,
   8) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m z zakazem stosowania elementów prefabrykowanych, pełnego muru oraz zadaszeń bram, furtek i śmietników zlokalizowanych poza strefą ograniczoną linią zabudowy.

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MNU5 ustala się:
   1) prawo do lokalizowania jednego budynku mieszkalno - usługowego, na każdej działce, z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku ,
   2) budynek, o których mowa w pkt.1, powinien nawiązywać formą i gabarytami do istniejących budynków mieszkalnych na terenach zabudowanych - MN1; może

posiadać maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 45^o - 50^o ,
3) zakaz stosowania innych form dachów typu np.: płaski, jednospadowy, kopertowy, kombinowany niż obowiązujący dwuspadowy,
4) usytuowanie kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
5) poziom posadowienia parteru budynku na wysokości max 0,4 m, a wysokość okapu max 3,20 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy,
6) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
7) prawo do jednego wjazdu na każdą działkę, z przyległej ulicy,
8) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m z zakazem stosowania elementów prefabrykowanych, pełnego muru oraz zadaszeń bram, furtek i śmietników zlokalizowanych poza strefą ograniczoną linią zabudowy.

4. Na terenie zabudowy rekreacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ML1 ustala się:
   1) prawo do budowy jednego budynku o funkcji rekreacyjnej i max powierzchni zabudowy 60m^2, na każdej działce,
   2) budynek, o którym mowa w pkt.1 powinien formą i gabarytami być wzorowany na budynku mieszkalnym oznaczonym nr2 na rysunku planu (dom nr 37) i nie przekraczać max 6,5m wysokości do kalenicy,
   3) poziom posadzki parteru budynku na wysokości max 0,5 m a wysokość okapu max 3,20 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy.

5. Na terenie zabudowy rekreacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ML2 ustala się:
   1) prawo do budowy jednego budynku o funkcji rekreacyjnej i max powierzchni zabudowy 60m^2, na każdej działce,
   2) budynek, o którym mowa w pkt.1 powinien formą i gabarytami być wzorowany na budynku mieszkalnym oznaczonym nr2 na rysunku planu (dom nr 37) i nie przekraczać max 6,5m wysokości do kalenicy,
   3) poziom posadzki parteru budynku na wysokości max 0,5 m a wysokość okapu max 3,20 m od poziomu gruntu rodzimego od strony rzeki.

6. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U2 ustala się:
   1) prawo do lokalizacji jednego budynku usługowego na działce,
   2) budynek, o których mowa w pkt.1, może mieć maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 45^o - 50^o ,
   3) zakaz stosowania innych form dachów typu np.: płaski, jednospadowy, kopertowy, kombinowany niż obowiązujący dwuspadowy,
   4) usytuowanie kalenicy prostopadle do drogi oznaczonej symbolem KD1,
   5) poziom posadowienia parteru budynku na wysokości max 0,4 m, a wysokość okapu max 3,20 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy,
   6) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych.

7. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U3 ustala się:
   1) prawo do lokalizacji jednego budynku usługowego na działce, z dopuszczeniem funkcji mieszkania dla właściciela,
   2) budynek, o których mowa w pkt.1, może mieć maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 45^o - 50^o ,

3) zakaz stosowania innych form dachów typu np.: płaski, jednospadowy, kopertowy, kombinowany niż obowiązujący dwuspadowy,
4) usytuowanie kalenicy prostopadle do drogi oznaczonej symbolem KD2,
5) poziom posadowienia parteru budynku na wysokości max 0,4 m, a wysokość okapu max 3,20 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy.

8. Na terenie usług sportu, oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

1) prawo do zachowania istniejącego boiska sportowego oraz budowę innych urządzeń sportowych,
2) prawo do budowy budynku służącego obsłudze w/w terenu (szatnie, natryski, itp.) w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku i warunkach określonych w ust.5 pkt 2,
3) prawo do lokalizacji parkingów służących obsłudze terenu.

9. Na terenie planowanej oczyszczalni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem K2, ustala się prawo do budowy obiektów służących gospodarce ściekowej oraz obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej na granicy z projektowanym terenem mieszkaniowym.

10. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP2 ustala się obowiązek zachowania wartościowych gatunków drzew z wyeksponowaniem pozostałych po stojącym w tym miejscu kościele fragmentów ruin.

§ 11.Tereny wyłączone z zabudowy.

1. Następujące tereny stanowią tereny wyłączone z zabudowy budynkami :
   1) tereny zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku – symbolem Z,
   2) tereny lasów - oznaczone na rysunku symbolem – ZL,
   3) tereny przeznaczone do zalesienia - oznaczone na rysunku symbolem – ZLL,
   4) tereny łąk, oznaczone na rysunku – symbolem Ł,
   5) tereny pastwisk, oznaczone na rysunku – symbolem Ps,
   6) tereny rolne, oznaczone na rysunku – symbolem R,
   7) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku – symbolem WS,
   8) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku symbolem – KD,
   9) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem - Kx,
   10) tereny zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP.

2. Na terenach wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku – symbolem WS, ustala się prawo do wykonywania urządzeń wodnych, z zachowaniem przepisów szczególnych wynikających z ustawy Prawo Wodne i Prawo Budowlane.

3. Na terenie komunikacji pieszej, oznaczonym na rysunku symbolem – Kx2, ustala się wskazanie do realizacji ścieżki pieszo-rowerowej z obowiązkiem zachowania istniejącej, wartościowej historycznie, konstrukcji stalowej wiaduktu kolejowego na rzece Piławie.

4. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP1, ustala się obowiązek zachowania istniejącego pomnika pamięci i wskazanie do nasadzenia zieleni tworzącej jego obudowę.

5. Na terenach zieleni ochronnej Z1 ustala się obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu ze wskazaniem do uzupełnień zielenią niską i wysoką.

6. Na terenach zieleni ochronnej Z2 ustala się obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu ze wskazaniem do uzupełnień zielenią niską - krzaczastą.

7. Na terenach wyłączonych z zabudowy dopuszcza się realizację dróg służących obsłudze terenu, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracji wodnych oraz zakazuje grodzenia w szczególności skarp i doliny rzeki Piławy.

§ 12.1. Tereny komunikacji, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 20 i 22 stanowią przestrzeń publiczną, ogólnodostępną oraz przestrzeń służącą realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla całego obszaru ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych w pasach drogowych ulic.

3. Tereny komunikacji tworzą :
   1) ulica zbiorcza, oznaczona na rysunku symbolem KD1, Sypniewo – Borne Sulinowo,
   2) ulice lokalne oznaczone na rysunku symbolem - KD2 stanowiąca dojazd do terenów lotniska oraz - KD3 stanowiąca obsługę terenów wsi,
   3) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku KD4,
   4) parkingi, oznaczone na rysunku KD5,
   5) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku KDW,
   6) przejścia piesze, oznaczone na rysunku symbolem Kx,
   7) teren przystanku autobusowego KS.

4. Tereny pasów drogowych pozostawia się w istniejących ewidencyjnych liniach rozgraniczających, a ewentualne poszerzenia oznaczono na rysunku.

5. Ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku KDW, mogą stanowić współwłasność właścicieli nieruchomości do których stanową dojazd.

6. Na terenie przystanku autobusowego KS ustala się prawo do zachowania wiaty przystankowej z prawem do modernizacji i przebudowy do wysokości kalenicy max. 4m z dachem skośnym dwuspadowym oraz obowiązek nasadzenia zieleni.

§ 13. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :
   1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji elektroenergetycznych na warunkach dostawcy,
   2) zachowanie istniejącej wieży telefonii komórkowej, na terenie oznaczonym symbolem T z dojazdem na zasadzie służebności przez teren oznaczony na rysunku symbolem MN1,
   3) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez sieć grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej w ulicach do projektowanych przepompowni i kolektorem w drodze KD1 i KD3, bez naruszania konstrukcji dróg, do projektowanej oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym symbolem K2, bądź poza pasem drogowym do oczyszczalni w Sypniewie,
   4) tymczasowo odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków w Jastrowiu,
   5) usuwanie odpadów poprzez gromadzenie w specjalnych pojemnikach zlokalizowanych na terenach poszczególnych posesji z wywozem na gminne wysypisko odpadów z zachowaniem przepisów szczególnych o odpadach i ochronie środowiska,
   6) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
   7) ogrzewanie budynków w oparciu o paliwa ekologiczne.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe.

§14. Zgodnie z artykułem 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej (MN) - 20%,
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MNU) - 25%,
3) dla terenów zabudowy usługowej (U) - 25%,
4) dla terenów zabudowy rekreacyjnej (ML) - 20%,
5) dla pozostałych terenów - 0%.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jastrowie.

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Jan Przybylski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 155 / 2005
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia 15 marca 2005 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. Nr 80 z 2003r. poz. 717, 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) Rada Miejska w Jastrowiu rozstrzyga co następuje:

§ **1.** Po pierwszym wyłożeniu planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzycie do publicznego wglądu wpłynęły trzy uwagi, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Burmistrza Gminy i Miasta Jastrowie. Uwagi te dotyczyły możliwości wprowadzenia projektowanej zabudowy letniskowej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej na działkach nieprzewidzianych wcześniej do zabudowy. Dokonano niezbędnej korekty projektu uchwały oraz rysunku, uzyskano ponowne uzgodnienia w wymaganym zakresie i przedłożono projekt planu do ponownego wyłożenia.

§ 2. Po drugim wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyce nie wpłynęły uwagi, w związku z tym Rada Miejska w Jastrowiu nie rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Jan Przybylski

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr 155 / 2005
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia 15 marca 2005r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142. poz.1591 ze zm.) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r. poz. 717, 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) i art. 111 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z póź. zm.) Rada Miejska w Jastrowiu rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142. poz.1591 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują:
   1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w granicach linii rozgraniczających
   2) poszczególnych ulic, w tym wybudowanie ulicy z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią,
   3) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi ulic.

3. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2.Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §1 :
1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnych, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska,
2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w zgodnie z obowiązującymi przepisami,
3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (t.j. z 2003r. Dz.U. Nr 15, poz. 148, z póź. zm.), przy czym:
1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. Zadania w zakresie budowy dróg, o których mowa w § 1 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

1) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach wykazanych w § 2 będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2001r. Nr 72, poz. 747, Dz. U. z 2002r. Nr 113, poz. 984, Dz. U. z 2004r. Nr 96, poz. 959 i Dz. U. z 2004r. Nr 173, poz. 1808), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prawne.
2) zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).

§ 5.Prognozowane źródła finansowania przez gminę:
1) dochody własne,
2) dotacje,
3) pożyczki preferencyjne,
4) fundusze Unii Europejskiej.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Jan Przybylski