UCHWAŁA NR VII/56/11
RADY GMINY PAKOSŁAW
z dnia 30 maja 2011 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Pakosław nr XVIII/109/08 z dnia 26 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy – teren zbiornika retencyjnego wraz z obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.
Rada Gminy Pakosław uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy – zwany dalej planem, zgodnie ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław", uchwalonego uchwałą Nr XXXII/206/10 Rady Gminy Pakosław z dnia 15 lutego 2010 r.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. Plan, o którym mowa w § 1 obowiązuje na terenie działek o numerach ewidencyjnych, położonych w obrębie ewidencyjnym Pakosław i Sowy, zgodnie z w/w studium.

§ 3. Integralną część planu stanowi:
1) tekst planu – będący treścią niniejszej uchwały;
2) rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000, obejmujący obszar, o którym mowa w § 2;
3) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik nr 2 do planu;
4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszego planu.

§ 4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla obszaru, o którym mowa w § 2, dla terenu na obrzeżu zbiornika retencyjnego „Pakosław" związanych z funkcją rekreacyjno-turystyczną, mieszkaniową i usługową, stworzenie rezerw terenowych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i rekreacji oraz usług, wyznaczenie terenów zielonych.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pakosław;
3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających – struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie;
4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
5) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie;
6) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy działki wyrażoną w m² lub w wielkości procentowej;
7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście uchwały, dotyczącą lokalizacji budynków lub obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni lub od granic działek ewidencyjnych sąsiadujących z pasem drogowym lub działkami sąsiednimi;
8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście planu, której lokalizacja wyznacza dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków na działce do jej granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną;
9) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zespół budynków mieszkalnych, budynków służących produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli, chowu zwierząt gospodarskich oraz służące do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych;
10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowo – gospodarczymi;
11) zabudowie mieszkaniowej i handlowo – usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę w formie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz budynków handlowo – usługowych wolnostojących bądź zintegrowanych z zabudową mieszkaniową wraz z budynkami garażowo – gospodarczymi;
12) zabudowie handlowo – usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę w formie budynków handlowo – usługowych wraz z budynkami garażowo – gospodarczymi;
13) budynku garażowym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdu mechanicznego;
14) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;
15) kondygnacji – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się

nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;

16) kondygnacji podziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
17) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;
18) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
19) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
20) terenach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć tereny występowania powierzchniowych lub liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie: elektroenergetycznych, gazowniczych, kanalizacyjnych, wodociągowych, telekomunikacyjnych oraz gospodarowania odpadami;
21) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę – określoną w przepisach odrębnych;
22) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
23) reklamie – należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
24) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m^2;
25) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;
26) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
27) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwległych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.;
28) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
29) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12^o lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale – powyżej 12^o;
30) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż 12^o;

31) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
32) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy na danej działce.

§ 6. Zakres planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy.

§ 7. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) oznaczenie literowe i kolorystyczne przeznaczenia terenu, zgodnie z legendą rysunku planu;

§ 8. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnego z planem, dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, o ile jest to zgodne z przepisami szczególnymi i obowiązującymi decyzjami administracyjnymi.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie obiektu zgodnego z podstawową funkcją terenu.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe
Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, zabudowy i podziału

§ 9. Dla terenu obejmującego cześć wsi Pakosław oraz część wsi Sowy, w granicach terenu objętego planem, ustala się następujące przeznaczenia terenu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej i handlowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/HU;
3) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
4) tereny usługowo-handlowo – oznaczone na rysunku planu symbolem UH;
5) tereny usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
6) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem USR;
7) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem R;
8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
9) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
10) teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa – oznaczona na rysunku planu symbolem EE;
11) tereny dróg gminnych (klasy lokalnej L) – oznaczone na rysunku planu symbolem: KDG;
12) teren drogi powiatowej (klasy zbiorczej Z) – oznaczony na rysunku planu symbolem: KDP;
13) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
14) ciąg pieszo-rowerowy – oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

§ 10. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach wiejskich w tym regionie. Zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych;
2) w zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego oraz gatunki drzew i krzewów zimozielonych;
3) elementy małej architektury i nawierzchnie utwardzone realizowane w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, w sposób spójny z architekturą obiektów podstawowych.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN1, MN2, MN3 zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dla terenów oznaczonych w planie symbolem RM zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN/HU, UH, UP zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dla terenów oznaczonych w planie symbolami USR, WS zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
6) zakazuje się realizacji indywidualnych i osiedlowych oczyszczalni ścieków;
7) ustala się obowiązek składowania odpadów stałych w pojemnikach na odpady oraz usuwanie ich przez wyspecjalizowane firmy;
8) zaleca się wprowadzenie zieleni ozdobnej oraz zadrzewień i zakrzewień na granicy działek na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN/HU, RM, UH;
9) zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 13. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
1) dopuszcza się lokalizację reklam i wolnostojących obiektów małej architektury przy drogach wewnętrznych w sposób nie naruszający zasad bezpieczeństwa oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
2) przestrzeń publiczna to tereny usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem UP, tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem USR, teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu

symbolem WS, teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem ZL, drogi gminne i droga powiatowa – oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDP, ciąg pieszo-rowerowy – oznaczony na rysunku planu symbolem KX.
3) zaleca się nasadzenia zieleni wzdłuż dróg.

§ 14. 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie mieszkalnictwa jednorodzinnego;
3) dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę;
4) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
5) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie zabudowy wolnostojącej;
6) na wydzielonej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
7) dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni,
8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki;
9) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
10) dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką blachą lub materiałem dachówkopodobnym, o kącie nachylenia od 25° do 45°, w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;
11) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 z możliwym podpiwniczeniem;
12) budynki garażowe lub gospodarcze zintegrowane z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wolnostojące, wyłącznie jednokondygnacyjne, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 20° do 45° (dostosowanymi do kąta i geometrii dachu budynku mieszkalnego oraz jego kolorystyki);
13) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych lub gospodarczych na 5,50 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
14) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych na granicy działek;
15) liczba budynków garażowych lub gospodarczych – nie więcej niż 1 na działce;
16) miejsca parkingowe i garażowe należy realizować na terenie własnej posesji w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji terenu oraz sposobu zagospodarowania działki – minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/HU ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) teren zabudowy mieszkaniowej i handlowo-usługowej;
2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie mieszkalnictwa oraz handlu i usług;

3) dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi, handlowo – usługowymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę;
4) budynki mogą być realizowane w formie zabudowy wolnostojącej;
5) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni;
6) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 700 m²;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
9) dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką blachą lub materiałem dachówko – podobnym o kącie nachylenia od 20 do 45 °;
10) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych i handlowo - usługowych do 3 oraz możliwe podpiwniczenie;
11) budynki garażowo – gospodarcze zintegrowane z budynkami lub wolnostojące wyłącznie jednokondygnacyjne z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kącie nachylenia od 25 do 45 °;
12) zakazuje się realizacji budynków garażowo – gospodarczych w granicach działek ewidencyjnych;
13) obowiązuje liczba budynków garażowo – gospodarczych, nie więcej niż 1 na działce ewidencyjnej;
14) miejsca parkingowe i garażowe należy realizować na terenie własnej posesji w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji terenu oraz sposobu zagospodarowania działki – minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny, oraz minimum 1 stanowisko na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
15) w przypadku, gdy powierzchnia lub gabaryty działki podlegającej podziałowi uniemożliwiają wydzielenie działki o parametrach określonych w planie dopuszcza się odstępstwo od tych parametrów w granicach 30%, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek budowlanych;
16) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej i handlowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) teren zabudowy zagrodowej;
2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie produkcji rolniczej;
3) dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkami służącymi produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę;
4) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie zabudowy wolnostojącej;
5) na wydzielonej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
6) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni,
7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 25% powierzchni działki;
8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

9) maksymalna wysokość budynków służących produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej nie więcej niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
10) w budynkach mieszkalnych dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym, o kącie nachylenia od 25° do 45°, w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;
11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad budynkami garażowymi, gospodarczymi lub inwentarskimi;
12) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2;
13) liczba kondygnacji budynków służących produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej do 2;
14) budynki garażowe lub gospodarcze zintegrowane z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wolnostojące, wyłącznie jednokondygnacyjne, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 25° do 45° (dostosowanymi do kąta i geometrii dachu budynku mieszkalnego oraz jego kolorystyki);
15) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych lub gospodarczych na 5,50 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
16) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych na granicy działek;
17) miejsca parkingowe i garażowe należy realizować na terenie własnej posesji w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji terenu oraz sposobu zagospodarowania działki – minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UH ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) teren zabudowy usługowo-handlowej;
2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie usług i handlu;
3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do kalenicy, dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 45°;
4) nakłada się obowiązek przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – co najmniej 30% powierzchni terenu;
5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami i normami;
6) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni;
7) miejsca parkingowe i garażowe należy realizować na terenie własnej posesji w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji terenu oraz sposobu zagospodarowania działki – minimum 1 stanowisko na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
8) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy handlowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) dostępność komunikacyjna do terenów UH poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem USR.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) tereny usług publicznych;
2) zagospodarowanie terenu w formie plaży, placów zabaw lub boisk wraz z budynkami i budowlami i urządzeniami technicznymi takimi jak:

a) urządzenia i obiekty sieci infrastruktury technicznej, wraz z przyłączami,
b) obiekty małej architektury,
c) trybuny widokowe o wysokości do 10,0 m,
d) budynek gospodarczy jedno lub dwukondygnacyjny z dachem dwuspadowym o nachyleniu do 45° lub jednospadowym o nachyleniu do 12° o wysokości kalenicy dachu do 8,0 m i powierzchni zabudowy do 200 m².
e) wolnostojące urządzenia reklamowe i informacyjne;
f) ścieżki pieszo – rowerowe;

3) nakłada się obowiązek przeznaczenia i zagospodarowania terenów nieutwardzonych na tereny zieleni, co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
4) miejsca parkingowe i garażowe należy realizować na terenie własnej posesji w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji terenu oraz sposobu zagospodarowania działki – minimum 1 stanowisko na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
5) dostępność komunikacyjna do terenów UH poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem USR.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem USR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) tereny usług sportu i rekreacji;
2) zagospodarowanie terenu w formie plaży, placów zabaw lub boisk wraz z urządzeniami technicznymi takimi jak:
   a) urządzenia i obiekty sieci infrastruktury technicznej, wraz z przyłączami,
   b) obiekty małej architektury,
   c) amfiteatry,
   d) trybuny widokowe o wysokości do 10,0 m,
   e) wolnostojące urządzenia reklamowe i informacyjne;
   f) ścieżki pieszo – rowerowe;
3) nakłada się obowiązek przeznaczenia i zagospodarowania terenów nieutwardzonych na tereny zieleni, wskaźnik powierzchni terenów zieleni – co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej;
4) dopuszcza się realizację 3 budynków socjalno – gospodarczych (możliwa część handlowo – usługowa) jednokondygnacyjnych lub dwukondygnacyjnych z dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu do 45° o powierzchni do 250,0 m² każdy, o maksymalnej wysokości do 8,0 m;
5) możliwość realizacji dróg wewnętrznych;
6) obsługa terenu w zakresie miejsc postojowych wyłącznie z terenów parkingu, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP.

8. Ustala się następujące linie zabudowy:

1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się następujące zagospodarowanie terenu:

1) tereny rolnicze;
2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie rolnictwa;
3) zakaz wszelkiej zabudowy za wyjątkiem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się następujące zagospodarowanie terenu:
1) teren wód powierzchniowych śródlądowych
2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie rekreacji wodnej oraz jako zbiornik retencyjny, przeciwpożarowy;
3) na terenie wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się zagospodarowanie w postaci obiektów służących rekreacji wodnej takich jak:
   a) pomosty,
   b) mola,
   c) przystanie dla jednostek pływających.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się następujące zagospodarowanie terenu:
1) teren lasu;
2) teren lasu należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu i prowadzić na nim gospodarkę leśną zgodnie z przepisami szczególnymi;

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EE obowiązują następujące ustalenia:
1) teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa;
2) dopuszcza się wolnostojące urządzenia reklamowe i informacyjne;
3) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
4) możliwa realizacja innych obiektów bezpośrednio związanych ze strukturą funkcjonalną w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDP obowiązują następujące ustalenia:
1) drogi gminne – (klasy lokalnej - L), droga powiatowa – (klasy zbiorczej - Z);
2) na terenach wymienionych w pkt 1, obowiązuje zakaz zabudowy niezwiązanej funkcjonalnie z infrastrukturą drogową (nie dotyczy obiektów i sieci infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej).
3) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb w dziedzinie budowy i utrzymania sieci dróg gminnych i powiatowych;
4) dopuszczalne zagospodarowanie obiektami i urządzeniami przeznaczonymi do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów i pieszych;
5) dopuszcza się również, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, budowę:
   a) lokalnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,
   b) urządzeń melioracji wodnych,
   c) obiektów małej architektury,
   d) wolnostojących urządzeń reklamowych i informacyjnych;
6) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
7) minimalna szerokość pasa drogowego dla nowoprojektowanych terenów – 8,0 m;
8) realizacja wjazdów na drogi gminne i drogę powiatową podlega uzgodnieniu z ich zarządcą.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP obowiązują następujące ustalenia:
1) teren parkingu;
2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb w dziedzinie przestrzeni służącej jako miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i autobusów;
3) dopuszcza się wolnostojące urządzenia reklamowe i informacyjne w tym reklamy wielkoformatowe;
4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami;
5) zaleca się nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w pasie o szerokości 3 m.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KX obowiązują następujące ustalenia:
1) ciąg pieszo-rowerowy;
2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb w dziedzinie ruchu pieszo-rowerowego;
3) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, budowę:
   a) lokalnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,
   b) urządzeń melioracji wodnych,
   c) obiektów małej architektury,
   d) wolnostojących urządzeń reklamowych i informacyjnych;
4) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych.

§ 15. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) podział nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu projektowanych podziałów, na działki budowlane, pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości projektowanych działek o więcej niż 20 %;
3) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1-3 – nie mniej niż 500,0 m²,
4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1-3 powinna wynosić 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej;
5) nie przewiduje się scalania nieruchomości.

§ 17. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się układ drogowy klasy lokalnej i zbiorczej, który tworzą drogi gminne oraz droga powiatowa, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDP;
2) dopuszcza się realizacje dróg wewnętrznych;
3) szczegółowe ustalenia dotyczące systemów komunikacji zawarto w § 13 i § 14;
4) podstawowe wymogi funkcjonalne i techniczne stawiane poszczególnym ciągom komunikacyjnym należy określać w oparciu o przepisy szczególne;
5) parametry ulic niezdefiniowane na rysunku planu i w ustaleniach planu należy przyjmować według aktualnie obowiązujących przepisów;

6) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie siecią rozdzielczą z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o parametrach określonych na etapie projektu technicznego:
7) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów bytowo-gospodarczych. W przypadku, gdy zasoby nie zapewniają jej wymaganej ilości, dla celów przeciwpożarowych może służyć woda z istniejącego zbiornika wody oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
8) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez zbiorczą sieć kanalizacyjną o parametrach określonych na etapie projektu technicznego do komunalnej oczyszczalni ścieków. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki komunalne lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
9) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony;
10) ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) w zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się realizację systemów indywidualnych z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub stosowanie alternatywnych źródeł energii.
12) ustala się obowiązek składowania odpadów stałych w pojemnikach na odpady oraz usuwanie ich przez wyspecjalizowane firmy;
13) zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
14) niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji;
15) w przypadku realizacji dodatkowych stacji transformatorowych inwestor musi udostępnić teren;
16) zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę;
17) parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych.

§ 18. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3
Ustalenia inne

§ 19. Teren objęty planem, nie wymaga zgody Ministra Rolnictwa lub Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskanej na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 20. 1. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustala się stawkę procentową dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN1, MN2, MN3 – 30 %;
2) MN/HU – 30 %;
3) RM – 1 %;
4) UH – 1 %;
5) UP – 1 %;
6) USR – 1 %;
7) R – 1 %;
8) WS – 1%;
9) ZL – 1%;
10) EE – 1%;
11) KDG – 1%;
12) KDP – 1 %;
13) KP – 1 %;
14) KX – 1 %.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pakosław.

§ 22. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunkiem planu stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 23. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR VII/56/11
RADY GMINY PAKOSŁAW
z dnia 30 maja 2011 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy.**

W dniu 26 września 2008 r. Rada Gminy Pakosław uchwałą nr XVIII/109/08 podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy. Przystąpienie do opracowania planu wynikało z zainteresowania potencjalnych nabywców działkami rekreacyjnymi oraz potrzebą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowościach: Sowy i Pakosław. Konsekwencją tego działania jest obecnie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Pakosław i Sowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o uwarunkowania środowiska określone w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb tego planu: „Prognoza oddziaływania na środowisko" dotycząca w/w projektu planu wykazała, że uwzględnia on wymogi ochrony środowiska i jakości życia mieszkańców, gwarantując utrwalenie funkcji ekologiczno-ochronnych i rekreacyjnych tego obszaru.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień oraz wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2011 - 12.05.2011 r.

Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi.

Analizując ustalenia zawarte w planie, należy stwierdzić, iż jego realizacja przyczyni się do rozwoju gospodarczo-społecznego Gminy Pakosław, w oparciu o ochronę elementów środowiska naturalnego, które są podstawowymi walorami charakteru gminy, jako jednostki strukturalno-przestrzennej rozwijającej się w aspekcie rozwoju zrównoważonego.

Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław, przewiduje się koszty związane z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na sumę ca 2.800.000,00 zł.

- około 1.000.000 zł na realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
- około 1.800.000 zł na realizacje dróg gminnych

Inwestycje będą realizowane etapowo i finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków pomocowych.

Załącznik nr 2
do UCHWAŁY NR VII/56/11
RADY GMINY PAKOSŁAW
z dnia 30 maja 2011 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy.**

ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAKOSŁAW OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI PAKOSŁAW ORAZ CZĘŚĆ WSI SOWY.

UWAG NIE WNIESIONO

Załącznik nr 3
do UCHWAŁY NR VII/56/11
RADY GMINY PAKOSŁAW
z dnia 30 maja 2011 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy.**

ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Gminy Pakosław określa następujący sposoby realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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

§ 2 Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław, przewiduje się koszty związane z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na sumę ca 2.800.000,00 zł:

- około 1.000.000,00 zł na realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- około 1.800.000,00 zł na realizacje dróg gminnych.

Inwestycje będą realizowane etapowo i finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków pomocowych.

§ 3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).