DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 lipca 2017 r.

Poz. 4743

Elektronicznie podpisany przez:
Lidia Przewoźna
Data: 2017-07-03 11:12:28

UCHWAŁA NR XIX/158/2017
RADY GMINY W POŁAJEWIE

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Młynkowo na części działki nr geod. 665

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935.) i art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą Nr VI/40/2015 Rady Gminy w Połajewie z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo, Rada Gminy w Połajewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Młynkowo na części działki nr geod. 665, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo, zwany dalej „planem".

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „dachu płaskim" – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

2) „dachu stromym" – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;

3) „działce" - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej" określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku;

5) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany frontowej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany frontowej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 3,00 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

6) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;

7) „stacji bazowej telefonii komórkowej” – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej, zestawów anten i kontenerów technicznych;

8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

9) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

10) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Połajewie;

11) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

12) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami kubaturowymi.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) ustala się:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie;

b) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, z wyłączeniem przypadków sytuowania na dachach paneli słonecznych;

2) dopuszcza się:

a) umieszczanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, z zastrzeżeniem, że powierzchnia szyldu nie może przekraczać 10% powierzchni każdej elewacji;

b) lokalizację tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m;

c) lokalizację obiektów małej architektury;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

b) lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej innych niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;

d) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy;

e) stosowania materiałów z blachy falistej i sidingu jako elementów elewacyjnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Połajewo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

f) zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenu RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

g) stosowanie do celów grzewczych w szczególności paliw niskoemisyjnych;

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na położenie obszaru objętego planem poza wpisanymi do rejestru zabytków strefami ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;

b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących;

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 30% - w granicach obszaru objętego planem;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki - w granicach obszaru objętego planem;

e) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m;

- dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 7 m w przypadku dachu stromego;

f) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, sytuowane główną kalenicą równolegle do drogi, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e;
- dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: płaskie lub strome – dwuspadowe o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;

g) obowiązującą linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla garażu i budynku gospodarczo – garażowego obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

h) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej przyległej do obszaru planu;

i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsc parkingowych w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego;

2) dopuszcza się:

a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 700 m^2, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

b) lokalizację garaży i budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,50 m od granicy działki, pod warunkiem usytuowania w głębi działki, za linią tylnej ściany budynku mieszkalnego;

c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

d) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;

e) stosowanie w budynkach mieszkalnych częściowo dachów innych niż ustalone w pkt 1 lit. f tiret pierwsze, na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni całego dachu;

f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z możliwością przeznaczenia na usługi nieuciążliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM:**

1) ustala się:

a) lokalizację na działce garaży, budynków gospodarczych, gospodarczo - garażowych i inwentarskich;

b) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 50% - w granicach obszaru objętego planem;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki - w granicach obszaru objętego planem;

d) wysokość zabudowy nie większą niż: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 7 m w przypadku dachu stromego;

e) geometrię dachów: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;

f) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

g) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej przyległej do obszaru planu;

h) powierzchnię działki równą powierzchni terenu, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu;

b) lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,50 m od granicy działki;

c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków mieszkalnych;

b) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych - nie podejmuje się ustaleń, z zastrzeżeniem pozostałych zapisów planu.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy oraz sadzenia drzew i krzewów na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązek uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w zakresie lokalizacji wszelkich budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 1 lit. i;

b) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

c) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;

e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3;

f) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

g) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników;

i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) dopuszcza się:

a) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników, z uwzględnieniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;

b) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i przebudowę sieci istniejących - na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) lokalizację stacji transformatorowych;

3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a i lit. c, § 5 pkt 3 lit. a, § 9 pkt 3 oraz § 10 pkt 3 lit. b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Rozdział 3.
Przepisy Końcowe

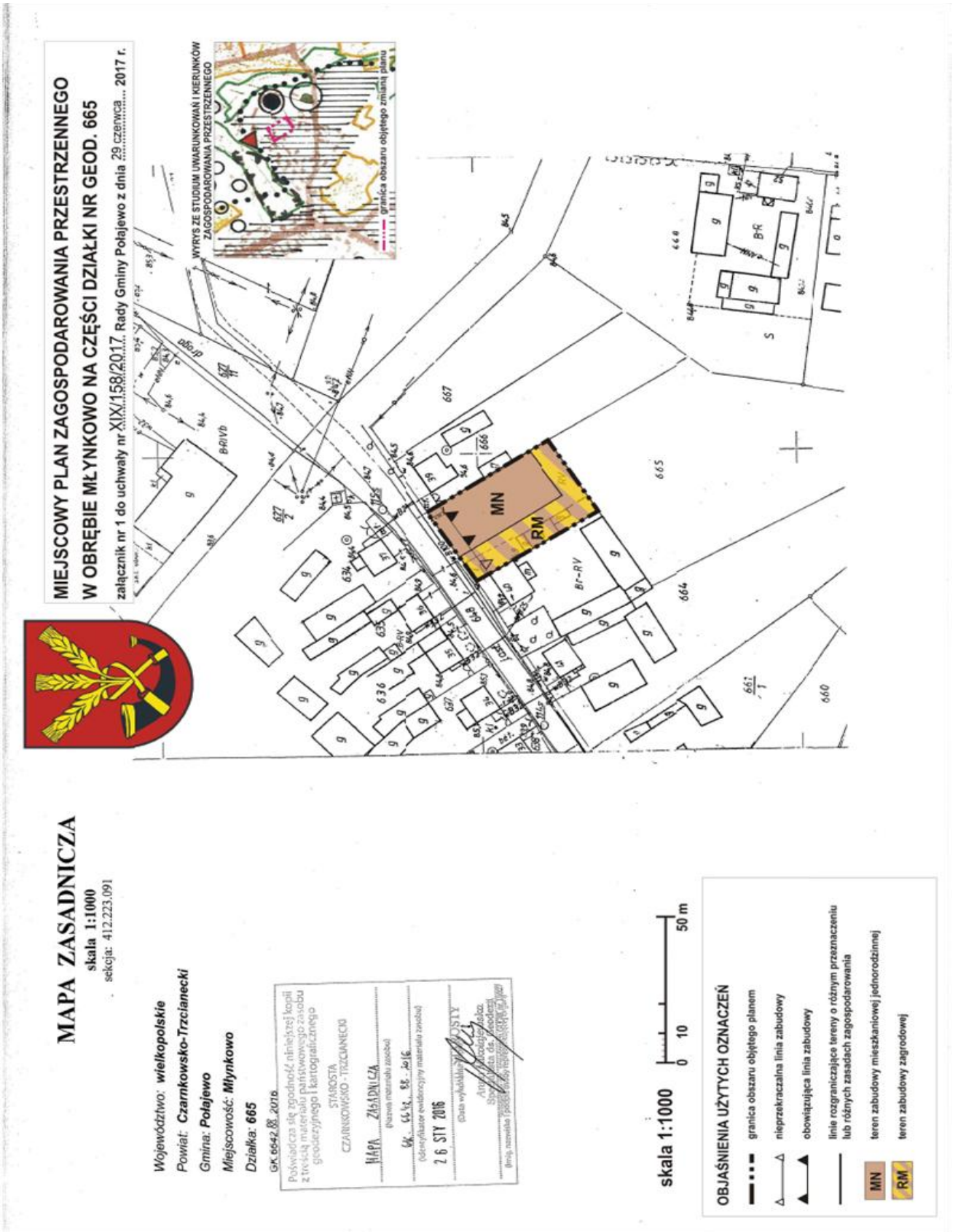
§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25%

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Połajewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Roman Klewenhagen

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/158/2017
Rady Gminy w Połajewie
z dnia 29 czerwca 2017 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/158/2017

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 29 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Młynkowo na części działki nr geod. 665

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy w Połajewie rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Połajewo.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/158/2017

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 29 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewo sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie Młynkowo na części działki nr geod. 665, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy w Połajewie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Połajewo oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.