

JERZYN**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
DZ. NR EWID. 55**

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr LXV/581/02 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 26.09.2002 ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego
Nr. 128 poz. 3796 z dnia 15.11.2002

AUTORZY:

mgr inż. arch. MANFRED PIETZ
Główny Projektant
upr. nr 770/88 OIU Z-135

mgr MARIA KACZMAREK
z Zespołem
upr. nr 923/89 OIU Z-131

UCHWAŁA NR LXV/581/02

RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 26.09.2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w JERZYNIE – działka nr ewid. 55.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. ze zmianami) Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala co następuje.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w JERZYNIE – działka nr ewid. 55 stanowiący zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Pobiedziska.

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w JERZYNIE opracowany jest dla obszaru oznaczonego na mapie zasadniczej obręb JERZYN numerem ewidencyjnym 55.
2. Obszar opracowania planu, o którym mowa w ust. 1 obejmuje teren o powierzchni 5,2 ha.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem M, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu MU oraz przebieg drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) obowiązująca linia zabudowy.

§ 5

Ilekoć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska,
3. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie wymienione w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. "Prawo ochrony środowiska" – Dz. U. Nr 62 z dnia 20 czerwca 2001 r.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem M ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne.
2. W stosunku do zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki 1200 m²,
 - 2) wysokość budynków 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym, dach dwu lub wielospadowy kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 3) zaleca się dostosowanie bryły budynku do architektury regionalnej i lokalnych tradycji budowlanych.
3. W stosunku do zagospodarowania działki na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się, co następuje:
 - 1) zblokowanie na jednej granicy z sąsiadem funkcji uciążliwych, druga granica zostaje wolna od zagospodarowania typu „gospodarczego”,
 - 2) ogrodzenie ażurowe nawiązujące do tradycyjnych płotów; drewno, siatka itp. obowiązuje zakaz budowy pełnych ogrodzeń.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) budynek gospodarczo-garażowy o pow. nie przekraczającej 50 m² parterowy, nachylenie dachu zbliżone do spadku dachu budynku mieszkalnego, dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się lokalizowanie tych budynków na granicy działek,
 - 2) usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie mogą powodować konieczności wydzielenia pomieszczeń magazynowo – składowych generujących wzmożony ruch samochodów ciężarowych,
 - 3) powierzchnie zabudowy związane z przeznaczeniem podstawowym i przeznaczeniem dopuszczalnym nie mogą obejmować więcej niż 40% powierzchni działki,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Obiekty, o których mowa w ust. 4 mogą być wbudowane, przybudowane lub wolnostojące.

6. Obiekty dopuszczalne wymienione w ust. 1 winny być dostosowane do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

§ 7

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU. Usługi lokalizowane na tym terenie nie mogą należeć do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie mogą powodować konieczności wydzielenia pomieszczeń magazynowo – składowych generujących wzmożony ruch samochodów ciężarowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) Budynki: usługowy i mieszkalny mogą stanowić jeden kompleks lub być sytuowane oddzielnie. Obowiązuje przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
 - 2) Powierzchnia zabudowy łącznie z powierzchniami utwardzonymi nie może przekraczać 60 % powierzchni działki. Zaleca się stosowanie powierzchni ażurowych w celu ograniczenia uszczelnienia terenu.
 - 3) Forma projektowanych budynków winna być następująca:
 - a) wysokość zabudowy 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym, dla budynku usługowego dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - b) dach dwu lub wielospadowy, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - c) ogrodzenia ażurowe nawiązujące do tradycyjnych płotów; drewno, siatka itp. obowiązuje zakaz budowy pełnych ogrodzeń.
 - 4) Wzdłuż granicy działki w miejscach zaznaczonych na rysunku planu zrealizować pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 6 m. Zaleca się stosowanie zieleni dekoracyjnej na obszarze posesji.
 - 5) Parkowanie samochodów właściciela i osób korzystających z usług winno odbywać się na terenie działki.

§ 8

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG oraz z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KD.
2. Wyznacza się dla drogi gminnej oznaczonej KDG pas o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających. Poszerzenie drogi ustala się z terenu działki nr ewid. 55.
3. Dla dróg dojazdowych oznaczonych KD ustala się pas o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniem w miejscach nawrotu.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej KDG.
5. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego.
6. W zakresie utylizacji ścieków przyjąć jedno z niżej podanych rozwiązań:
 - 1) stosować mini oczyszczalnie na działce, jeżeli poziom wody gruntowej występuje poniżej 2 m od powierzchni gruntu,
 - 2) stosować szczelne bezodpływowe zbiorniki jeżeli udokumentowany poziom wody gruntowej występuje powyżej 2 m od powierzchni gruntu.
7. Dla odprowadzenia ścieków opadowych ustala się rozwiązania indywidualne w postaci studni chłonnych lub odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się źródła opalania paliwami ekologicznymi.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się, że odpady komunalne i komunalno-podobne gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
10. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem EE pod lokalizację słupowej stacji transformatorowej. Projektowane linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe. W przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej – wzdłuż drogi gminnej KDG, należy uwzględnić przesunięcie 1 słupa kolizyjnego w stosunku do jezdni.
11. Zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie powoduje zmiany planu.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 9

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 10

Traci moc Uchwała Nr XXXV/188/92 Rady Miejskiej i Gminy Pobiedziska z dnia 10.06.1992 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pobiedziska (Dz.Urz.Woj.Pozn. Nr 10 poz. 79 z dnia 6.07.1992 r.) w części sprzecznej z ustaleniami planu uchwalonymi niniejszą uchwałą.

§ 11

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Pobiedziska

§ 12

Uchwała w sprawie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej i Gminy Pobiedziska
[Signature]
mgr Krystyna Salinger

Poprawnie pod względem
formalno prawnym

RADCA PRAWNY
[Signature]
Lucjan Kulikowski
(Pz 1949/96)

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska Nr

z dnia 2002 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej w JERZYNIE dz. nr ewid. 55 opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami),
- Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (Dz.U. Nr 29, poz. 150),
- Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. Nr 3/95, poz. 40).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską Gminy Pobiedziska Uchwały Nr LIX/478/98 z dnia 17.04.1998 r. określającej przedmiot i zakres jego ustaleń.

W dniach od 31.10.01 r. do 13.12.01 r. projekt planu udostępniony był do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 18 ust. 2, pkt 3 i 4 oraz art. 22 pkt 1 i 2 powołanej wyżej ustawy, a w dniach od 17.12.01 r. do 7.01.02 r. wyłożony był w Urzędzie Miejskim Gminy Pobiedziska do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

W okresie wyłożenia nie zgłoszono do projektu żadnego protestu ani zarzutu.

Projekt planu został zaopiniowany przez następujące Komisje Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska:

- Komisja Rozwoju i Współpracy z Zagranicą – bez uwag
- Komisja Rolna – bez uwag
- Komisja Ochrony Środowiska – pozytywnie.

W dniu 24 września 2002 r. zamieszczono w GAZECIE WYBORCZEJ komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu planu uchwała zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Zarządu

mgr Leszek Puchalski