

JERZYKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ w rej. ul. OKRĘŻNEJ

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr VII/57/03 Rady Miejskiej Gminy
Pobiedziska, z dnia 27 marca 2003 r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Wielk.
Nr 70 poz. 1350 z dnia 6.05.2003

mgr inż. arch. MANFRED PIETZ
Główny Projektant
upr. Nr 770/88 ZIU – Z-135

mgr MARIA KACZMAREK
z zespołem
upr. Nr 923/89 ZIU – Z 131

UCHWAŁA NR VIII/57/03

RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 27 marca 2003r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ulicy Okrężnej w JERZYKOWIE.

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.

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ulicy Okrężnej w JERZYKOWIE, stanowiący częścią zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ulicy Okrężnej w JERZYKOWIE obejmuje obszar oznaczony na rysunku planu granicami opracowania, o powierzchni 33,0 ha.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami M,

- 2) tereny siedlisk, oznaczone na rysunku planu symbolami MR,
- 3) tereny upraw polowych bez prawa zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem RP,
- 4) teren drogi gminnej do Kołatki, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG(L),
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD,
- 6) tereny dróg pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDx,
- 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami Kx,
- 8) teren przepompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem NOP,
- 9) teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem EE,
- 10) tereny pasów infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami KI,
- 11) zasady realizowania sieci infrastruktury technicznej.

§ 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) linie podziałów wewnętrznych na działki,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) kierunki kalenic dachowych,
 - 5) ciągi zieleni ekologicznej i izolacyjnej,
 - 6) drzewa i trawniki w obrębie linii rozgraniczających ulic.

§ 5

Ilekroć 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 przedsięwzięcia wymienione w Rozporządzeniu z dnia 24 września 2002 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz.U. Nr 179 z dnia 29 października 2002 r.
7. zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć obszar zieleni stanowiący fragment nieprzerwanego układu terenów zielonych będących zespołem przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) oraz przyrody nieożywionej (woda, gleby, powietrze),
8. zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć szczelny pas drzew i krzewów liściastych i iglastych o szerokości co najmniej 3 m.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami M.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić budynki mieszkalne wielorodzinne do dwóch mieszkań, usługi w zakresie rekreacji, usługi bytowe, handel, mała gastronomia, drobne rzemiosło oraz urządzenia infrastruktury technicznej. 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. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) wielkość działek min. 1200m² lub zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów działek,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 60 % powierzchni działki,

- 4) możliwość podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Wiercenie wykonane w miejscu lokalizacji każdego budynku określające poziom wody gruntowej winno być podstawą do ustalenia właściwego sposobu posadowienia i wyboru odpowiedniej konstrukcji budynku,
- 5) należy zapewnić stały nadzór konserwatorsko-archeologiczny nad całością prac ziemnych,
- 6) należy przestrzegać nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od krawędzi drogi powiatowej KDP 404Z i nieprzekraczalne linie zabudowy budynków mieszkalnych w odległości 6 m i 10 m od granic frontowych działek od strony ulic gminnych, dojazdowych i pieszojezdnych – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być następująca:
 - a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.,
 - b) liczba kondygnacji parter plus poddasze,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu $20^{\circ} - 45^{\circ}$, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brązowym,
- 8) budynki gospodarcze lub garaże nie powinny przekraczać powierzchni 50 m^2 . Wysokość – jedna kondygnacja do okapu dachu. Usytuowanie zgodnie z rysunkiem planu lub jako dobudowane do budynków mieszkalnych. Forma dachu nawiązująca do formy dachu budynku mieszkalnego,
- 9) pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z ust. 2 należy wydzielić w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub dobudować od strony bocznej lub tylnej,
- 10) zrealizować ciągi zieleni ekologicznej – zgodnie z rysunkiem planu,
- 11) ogrodzenia wyłącznie ażurowe, nawiązujące do stylu regionalnego. Od strony drogi powiatowej KDP 404Z linię ogrodzeń zrealizować na krawędzi pasa terenu KI z pozostawieniem terenu KI na zewnątrz działki.

§ 7

1. Ustala się tereny siedlisk, oznaczone na rysunku planu symbolami MR.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę gospodarczą – związaną z produkcją rolną. Przeznaczenie dopuszczalne może stanowić: zabudowa pensjonatowa usługi z zakresu rekreacji, uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej. Uzupełnianie zabudowy gospodarczej – związanej z produkcją rolną jest

możliwe pod warunkiem nie pogarszania dotychczasowego oddziaływania na środowisko.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wielkość działek min. 1200m² lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów działek o powierzchni 1200 m² i mniejszych,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) forma projektowanych budynków:
 - a) budynki mieszkalne zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 5 lit. a, b, c,
 - b) budynki gospodarcze związane z produkcją rolną powinny nawiązywać do tradycyjnych wzorców. Maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 9 m. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu co najmniej 20°,
 - c) wzdłuż granic zrealizować ciągi zieleni izolacyjnej lub ekologicznej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8

Ustala się tereny upraw polowych bez prawa zabudowy mieszkaniowej.

§ 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej KDP 404(Z) (ul. Okrężna) z drogi gminnej KDG(L), z ulic dojazdowych KD i z ulic pieszojezdnych oznaczonych symbolem KDx.
2. Wzdłuż drogi powiatowej KDP 404(Z) należy zapewnić chodniki dla komunikacji pieszej na długości planowanego zainwestowania.
3. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - 12,5 m dla drogi gminnej klasy lokalnej KDG(L) Jerzykowo – Kołatka
 - 10 m – 12 m dla ulic dojazdowych KD
 - 5 – 8 m dla ulic pieszojezdnych KDx
 - 3 – 10 m dla ciągów pieszych Kx.

UWAGA: Ulice KDx graniczące obecnie z polami uprawnymi przewiduje się poszerzyć do szerokości 10 m z chwilą zmiany z użytkowania rolniczego na nierolnicze.

4. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej KDP(Z)
- 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej KDG(L) ul. Wronczyńska
- 6 m i 10 m zgodnie z rysunkiem planu - od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KD i dróg pieszo jezdnych KDx i drogi gminnej KDG(L) Jerzykowo – Kołatka.

§ 10

1. Ustala się teren pod przepompownię ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem NOp. Zmiana usytuowania przepompowni nie powoduje zmiany planu.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków przewiduje się, że docelowo będą odprowadzane przez projektowaną przepompownię o której mowa w ust. 1 do oczyszczalni ścieków w Pobiedziskach. Do czasu wybudowania kolektora dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe.
3. Dla odprowadzenia ścieków opadowych ustala się rozwiązania indywidualne w postaci studni chłonnych lub odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań. istniejące i projektowane przekroje ulic umożliwiają wybudowanie kanalizacji deszczowej.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się paliwa ekologiczne.
5. Odpady komunalne i komunalno-podobne gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną teren zasilić przez przyłącze do istniejącej sieci. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem EE pod projektowaną stację transformatorową. Zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie spowoduje zmiany ustaleń planu.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 11

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 %.

§ 12

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

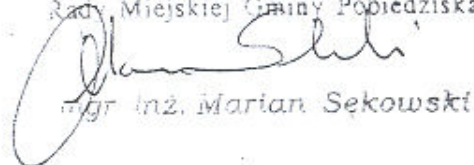
§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska



Inż. Marian Sekowski

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska Nr XXXV/315/00 51/03

z dnia 27 marca 2003

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rej. ul. Okrężnej w JERZYKOWIE opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. z 2001 r, Nr 142 poz. 1591 ze zmianami),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r, o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. ze zmianami),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62 z 27 kwietnia 2001 r. poz. 627),
- Ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 100 z 27 lipca 2001 r. poz. 1085),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 grudnia 2001 r. w sprawie dokumentów stosowanych w pracach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz.U. Nr 1 z 2002 r.).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską Gminy Pobiedziska Uchwały Nr XXXV/315/00 z dnia 27.10.2000r. określającej przedmiot i zakres jej ustaleń.

W dniach od 21.01.2002r. do 13.05.2002r. 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 27.08.2002r. do 16.09.2002r. wyłożony był w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pobiedziska do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Właściciel działek o numerach ewidencyjnych 24, 25, 27 obręb Jerzykowo, nie wywiązał się z zawartego porozumienia związanego z zmianą planu co spowodowało odstąpienie od przekwalifikowania jego działek na skutek czego powtórzono fazę wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

W okresie wyłożenia od dnia 14.02.2003r. do 06.03.2003r. nie zgłoszono protestów bądź zażutów.

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 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.

Burmistrz
Miasta i Gminy Pobiedziska

mgr inż. Michał Podśada