

BURMISTRZ MIASTA I GMINY POBIEDZISKA

JERZYN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO REJON OGRODÓW DZIAŁKOWYCH GORZKIE POLE

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr XX/196/2004 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska
z dnia 29 kwietnia 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Nr.132 poz. 2701 z dnia 19.08.2004 r.

AUTORZY:

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

mgr MARIA KACZMAREK
z Zespołem
upr. nr 923/89 O I Urb Z-131

Plan opracowano na podstawie Uchwały nr LXI/595/2002
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 4 października 2002 r.

UCHWAŁA NR XX/196/04

RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 29 kwietnia 2004r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w JERZYNIE, rej. ogrodów działkowych Gorzkie Pole.

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. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 z 2003 r.) Rada Miejska Gminy Pobiedziska uchwala, co następuje.

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w JERZYNIE – rej. ogrodów działkowych Gorzkie Pole.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Jerzynie rej. ogrodów działkowych Gorzkie Pole jest opracowany na mapie zasadniczej w skali 1:2000. Powierzchnia opracowania 10,5 ha.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem M,
 - 2) tereny dróg: gminnej KDG(L) i dróg dojazdowych KD1, KD2, KD i ciągu pieszego (Kx),
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym teren stacji transformatorowej EE.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, 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) strefa od linii elektroenergetycznej wolna od zabudowy.

§ 5

Ileć 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 1:2000 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 Rozporządzeniu Rady Ministrów 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.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami M.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi bytowe: handel, mała gastronomia 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) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów działek,
 - 2) w obrębie działek należy adaptować istniejące tereny zakrzewień oraz obszary łąk. Na obszarze łąk dopuszcza się uzupełnienie roślinności o charakterze łągu topolowo-wierzbowego,
 - 3) na każdej działce minimum 60 % powierzchni powinien stanowić obszar biologicznie czynny,
 - 4) należy przestrzegać nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od projektowanej linii rozgraniczającej dróg oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony pól i łąk,
 - 5) forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być następująca:
 - a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.,
 - b) budynki mieszkalne należy projektować w nawiązaniu do stylu regionalnego; jasne kolory tynków, drewno w kolorze brązowym, elementy kamienne, ceglane itp. detale,
 - c) liczba kondygnacji: parter plus poddasze,

- d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20 – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnym materiałem pokryciowym w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - e) ogrodzenia ażurowe, nawiązujące do tradycyjnych płotów z zastosowaniem drewna. Obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i w formie litego muru,
- 6) budynki gospodarcze lub garaże o powierzchni do 50 m²; wysokości jednej kondygnacji do okapu dachu. Dopuszcza się budynki gospodarcze dobudowane do budynków mieszkalnych lub usytuowane na granicy działek. Forma dachu powinna nawiązywać do formy dachu budynku mieszkalnego.
- 7) pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z ust.2 należy wydzielić w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, dobudować od strony bocznej lub tylnej. Dopuszcza się budynki wolnostojące parterowe pod warunkiem dostosowania bryły do formy budynku mieszkalnego.

§ 7

1. Istniejąca drogę gminną KDG(L) poszerza się do 14 m w liniach rozgraniczających kosztem pasa terenu o szerokości 4 m zgodnie z rysunkiem planu.
2. Istniejące drogi dojazdowe oznaczone symbolami KD1 i KD2 poszerza się do 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Projektowane drogi dojazdowe ustala się o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniem w miejscach nawrotu.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od projektowanych linii rozgraniczających dróg KD KD1, KD2 i KDG(L).
5. Wyznacza się ciągi piesze Kx o szerokości 3 m.

§ 8

1. Obiekty kubaturowe należy podłączyć do wodociągu wiejskiego.
2. Przewiduje się docelowo odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania kolektora dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, posiadające atest.
3. Dla odprowadzenia ścieków opadowych ustala się rozwiązania indywidualne w postaci studni chłonnych lub odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się paliwa ekologiczne.
5. Odpady komunalne i komunalno-podobne należy 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. W przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem EE pod stację transformatorową. Zmiana lokalizacji stacji nie powoduje zmiany planu.
7. Wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się strefę wolną od zainwestowania kubaturowego o szerokości 15 m od linii średniego napięcia i 7 m od linii niskiego napięcia.

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 wymiarze 30 %.

§ 10

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

§ 11

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

Poprawione pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Lucjan *[podpis]*
(Pz 1549/96)

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

[podpis]
mgr inż. Marian Sękowski

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska

z dnia 29 kwietnia 2004 r.

XX/196/04

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w JERZYNIE, rejon ogrodów działkowych Gorzkie Pole, 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),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn zm.),
- 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 LXI/595/02 r. z dnia 04.10.2002 r. określającej przedmiot i zakres jej ustaleń.

W dniach od 06.05.2003 r do 26.06.2003 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 07.07.2003 r do 28.07.2003 r. wyłożony był w Urzędzie Miasta i Gminy w Pobiedziskach 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 pozytywnie i bez uwag zaopiniowany przez Komisje Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska: Komisję Rozwoju, Komisję Rolną i Komisję Ochrony Środowiska.

W dniu 27.04.2004r. zamieszczono w GAZECIE WYBORCZEJ..... Komunikat, a na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska, na której przedmiotem obrad będzie również uchwalany w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Pobiedziska
mgr Ireneusz Antkowiak