



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 lipca 2012 r.

Poz. 3157

UCHWAŁA NR XXIII/188/2012 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 28 maja 2012 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłowice, rejon ul. Pawłowickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłowice, rejon ul. Pawłowickiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zwany dalej planem.

1. Plan obejmuje obszar działek nr 81, 82, 83/1, 83/3, 83/4, 83/5, 84/1-84/8, 85/1, 85/2, 86, 87 i 88 położonych w miejscowości Pawłowice, którego granica określona jest na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłowice, rejon ul. Pawłowickiej, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) intensywności zabudowy - – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 5) sieciach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 7) terenach komunikacji - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem MN;
- 2) teren gruntów rolnych i zieleni otwartej, oznaczony na rysunku symbolem R/ZO;
- 3) teren lasów i zalesień, oznaczony na rysunku symbolem ZL/RL;
- 4) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem WS;
- 5) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku symbolem KD-L.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu MN lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §12 i §16.

§ 8. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynku z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących działek oraz zabudowy z możliwością przebudowy i remontu zgodnie z ustaleniami planu;

- 3) lokalizacja zabudowy w układzie wolnostojącym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 0,5;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 9m do kalenicy;
- 9) maksymalna wysokość budynku gospodarczo-garażowego – 5m do kalenicy
- 10) przekrycie budynku mieszkalnego dachem stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 300 do 400;
- 11) dopuszczenia przekrycia części budynku mieszkalnego dachem płaskim o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni zabudowy;
- 12) przekrycie budynku gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia do 300;
- 13) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 14) wysokość ogrodzenia od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe;
- 15) minimalna powierzchnia działki 800m² z dopuszczeniem zachowania istniejących granic;
- 16) zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych na każdy lokal mieszkalny;
- 17) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu KD-L oraz przyległej drogi poza granicą planu;
- 18) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 19) dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu działek w związku z położeniem w sąsiedztwie terenu rzeki Samicy i możliwości wystąpienia lokalnych podtopień i zalań.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 15 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. Na terenie gruntów rolnych i zieleni otwartej, oznaczonym na rysunku symbolem R/ZO, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów

- 1) nakaz zachowania istniejących zadrzewień;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 3) zakaz wtórnych podziałów działek;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) dopuszczenie prowadzenia gospodarki rolnej;
- 6) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległej drogi poza granicą planu.

§ 10. Na terenie lasów i zalesień, oznaczonym na rysunku symbolem ZL/RL, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) dopuszczenie zalesienia gruntów niezadrzewionych w tym pastwisk na podstawie planu zalesiania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;
- 6) dopuszczenie realizacji budowli i urządzeń takich, jak:

- a) drogi techniczne dla służb leśnych,
- b) dukty leśne przeznaczone dla rekreacyjnej jazdy konnej,
- c) szlaki piesze,
- d) mostki związane z obiektami, o których mowa w pkt a-c.

§ 11. Na terenie wód powierzchniowych, oznaczonym na rysunku symbolem WS ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień, rowów i wód powierzchniowych;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 3) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 4) zakaz grodzenia terenu.

§ 12. Na terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KD-L, ustala się:

- 1) klasę lokalną
- 2) sytuowanie pobocza drogi lub chodnika;
- 3) sytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2 elementów infrastruktury transportowej, w tym poszerzenia istniejącej jezdni przyległej drogi poza granicami planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 5) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia terenów w granicy obszaru Natura 2000 oraz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) nie określa się terenów górniczych, narażonych na osuwanie się mas ziemnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 14. W planie:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) stosowanie organizacji ruchu i rozwiązań umożliwiających sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 5) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu KD-L do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, lub drena kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie MN, ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności telekomunikacyjnej;
- 8) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 9) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii.

§ 18. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 19. Dla terenu objętego planem ustala się 15 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Przewodniczący
(-) Marian Jakobsze

[illegible]

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIII/188/2012
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 28 maja 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłowice,
rejon ul. Pawłowickiej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, późn. zm.)
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Uwaga wniesiona przez Panią Danutę Kurantowicz

Treść uwagi:

Zwiększenie procentu zabudowy z proponowanych 25% do 30%.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 25% powierzchni działki. Wskaźnik ten ustalono na podstawie stanu istniejącego. Aktualnie powierzchnia zabudowy poszczególnych działek ograniczonych liniami rozgraniczającymi terenu MN mieści się w przedziale 11%-30%. Ponadto dla działek o nr 84/1 - 84/5 wydano pozwolenia na budowę i częściowo ją zrealizowano, na podstawie warunków zabudowy, które wskazywały maksymalną powierzchnię zabudowy działek na poziomie 25%.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica dla omawianej działki wyznaczają funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej lub rozproszonej, dla której wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy niż 20%. Zgodnie z zawartą w Studium definicją podstawową wskaźnik ten dotyczyć może zarówno powierzchni działki jak i całego terenu.

Ustalając w projekcie planu maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 25% powierzchni działki odwołano się do stanu istniejącego, prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zapisów Studium sformułowanych jako postulatu a nie nakazu.

Proponowana zmiana zapisów jest nieuzasadniona w kontekście wyżej opisanej sytuacji. Zapisy projektu planu umożliwiają dla niektórych działek zwiększenie powierzchni zabudowy nawet dwukrotnie jak w przypadku działki nr 88.

Zwiększenie powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki stwarzać może sytuację rozbudowy budynków mieszkalnych w celu zwiększenia powierzchni przeznaczonych pod lokale użytkowe lub wprowadzenia dodatkowych lokali mieszkalnych. W konsekwencji następować mogą wtórne podziały a tym samym intensyfikacja zabudowy. Podstawowym kierunkiem rozwoju dla omawianego terenu jest funkcja mieszkaniowa a dla całego projektu planu tereny wyłączone z zabudowy, położone w granicach obszaru Natura 2000 oraz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Intencją opracowania projektu było zahamowanie lokalizowania zabudowy na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” określanego w drodze ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Dla działki nr 88 o powierzchni 2394m² przy wykorzystaniu maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy można uzyskać w budynku mieszkalnym lokal użytkowy o powierzchni do 360m².

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIII/188/2012
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 28 maja 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Pawłowice, rejon ul. Pawłowickiej inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsięwzięcia, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.