



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 kwietnia 2015 r.

Poz. 2204

UCHWAŁA NR VI/45/2015 RADY GMINY DRAWSKO

z dnia 25 marca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko - dla wsi Pęckowo

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Drawsko uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko dla wsi Pęckowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko uchwalonego uchwałą Nr XX/138/2000 Rady Gminy Drawsko z dnia 20.04.2000 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko dla wsi Pęckowo obejmujący: działki: nr 194/1 część, nr 195/1 część, nr 196 część, nr 197 część - łącznie o powierzchni 2,1500 ha; działkę nr 633 - o powierzchni 0,0975 ha - przedstawione na rysunkach nr 1 i nr 2, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunkach nr 1 i nr 2 w skali 1:1000, zwanych dalej „rysunkami”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, o których mowa w ust. 2, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko, dla wsi Pęckowo, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie gospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko, wsi Pęckowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynku (z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej), obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy;
- 2) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy (budynków i budowli nadziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków altan, wiat), mierzonej po zewnętrznym obrysie budynku lub budowli, (zaliczonej do kubatury brutto budynku zgodnie z przepisami Prawa budowlanego) do powierzchni działki budowlanej;

- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45°;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci poniżej 20°.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania;
- 2) przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

§ 4. Obowiązują określone na rysunku oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1) wyposażenie, terenu przeznaczonego pod zabudowę w zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowo w zbiorowy odbiór ścieków bytowych, do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę lokalnych ujęć wody zasilanych z wód podziemnych i gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na ścieki;
- 2) ochronę ziemi poprzez zorganizowany system odbioru odpadów zgodnie z przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez utrzymanie hałasu na poziomie dopuszczalnym, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dla terenu:
 - a) zabudowy zagrodowej jak dla terenu zabudowy zagrodowej,
 - b) zabudowy usługowo-mieszkaniowej jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne na terenach przeznaczonych pod zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi i w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ochronę powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi do Prawa ochrony środowiska określającymi dopuszczalne poziomy emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 6) każdy kto realizuje i eksploatuje obiekt budowlany emitujący ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko winien zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne, organizacyjne lub urządzenia by doprowadzić do utrzymania dopuszczalnych poziomów emisji określonych w przepisach o ochronie środowiska, w granicach nieruchomości do której ma tytuł prawny;
- 7) dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia ustala się na terenach przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy i minimalne wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Obszar wsi Pęckowo w granicach objętych planem leży w strefie ochrony stanowisk archeologicznych - objętych ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) konieczność uwzględnienia stanowisk archeologicznych przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu;
- 2) przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i przystąpieniem do prac ziemnych, należy postępować zgodnie z ustawami: o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i Prawem budowlanym.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Dla działki nr 633 o powierzchni 0,0975 ha (wieś Pęckowo - rysunek nr 1), objętej planem, ustala się następujące przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej - oznaczony na rysunku UM.

§ 8. Na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej UM ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczeniem podstawowym terenu jest funkcja usługowa, która winna stanowić min. 50% powierzchni terenu, przeznaczeniem dopuszczalnym jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na tym terenie zachowuje się istniejącą zabudowę, z możliwością jej rozbiórki i budowy nowych budynków;
- 3) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się realizację budynków w granicy działki;
- 5) na działce może być zrealizowany jeden budynek usługowy i jeden budynek mieszkalny lub budynek usługowo-mieszkalny oraz budynek gospodarczy i garażowy, dopuszcza się łączenie funkcji;
- 6) budynki: usługowy, mieszkalny lub usługowo-mieszkalny należy realizować:
 - a) o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9 m,
 - b) z dachem płaskim, dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 7) budynek gospodarczy i garażowy należy realizować:
 - a) o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) z dachem jedno lub dwuspadowym o kącie pochylenia połaci dachowej do 20°, dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 8) minimalna intensywność zabudowy budynkami 5% powierzchni działki budowlanej, maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń winien stanowić minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- 10) na działce należy zrealizować miejsca parkingowe w ilości:
 - a) min. 1 stanowisko na 50 m² powierzchni zabudowy budynku usługowego,
 - b) min. 2 stanowiska na 1 mieszkanie, w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu.

§ 9. Dla działek: nr 194/1 -część, nr 195/1 - część, nr 196 - część, nr 197 - część - łącznie o powierzchni 2,1500 ha (wieś Pęckowo - rysunek nr 2), objętych planem, ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku RM;
- 2) teren rolniczy – oznaczony na rysunku R;
- 3) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczony na rysunku UM.

§ 10. Dla terenu zabudowy zagrodowej RM ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;

- 2) na działce mogą być realizowane budynki: mieszkalne, gospodarcze (w tym o funkcji garażowej i magazynowej) i inwentarskie, (dopuszcza się łączenie funkcji budynków) oraz budowle (silosy, wiaty, płyty obornikowe itp.) i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 10,5 m od poziomu terenu;
- 4) budynki należy realizować z dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) obiekty budowlane (wiaty) o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m, z dachem jedno lub dwuspadowym, o kącie pochylenia połaci od 10° do 30°, silosy o wysokości do 13 m;
- 6) minimalna intensywność zabudowy budynkami 3% powierzchni działki budowlanej, maksymalna intensywność zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczony pod zieleń winien stanowić minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) na działce należy zrealizować miejsca parkingowe w ilości min. 2 stanowiska na jedno mieszkanie, w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu;
- 9) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość działki 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 3000 m².

§ 11. Na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej UM ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczeniem podstawowym terenu jest funkcja usługowa, która winna stanowić min. 60% powierzchni terenu, przeznaczeniem dopuszczalnym jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) na działce budowlanej mogą być realizowane budynki: usługowy, mieszkalny, gospodarcze w tym garażowy oraz altana i wiatka, dopuszcza się realizację budynku o łączonej funkcji np. usługowo-mieszkalno-gospodarczo-garażowego;
- 4) budynek usługowy, mieszkalny lub usługowo-mieszkalno-gospodarczo-garażowy należy realizować:
 - a) o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m,
 - b) z dachem stromym symetrycznym dwu lub wielospadowym o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 45°;
- 5) budynek gospodarczy, garażowy, wiatkę lub altanę należy realizować:
 - a) o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) z dachem jedno lub dwuspadowym o kącie pochylenia połaci dachowej do 45°, dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 6) minimalna intensywność zabudowy budynkami 5% powierzchni działki budowlanej, maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczony pod zieleń i wodę winien stanowić minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) na działce należy zrealizować miejsca parkingowe w ilości min. 2 stanowiska na 50 m² powierzchni zabudowy usługowej i min. 2 stanowiska na mieszkanie, w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu;
- 9) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość działki 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 600 m².

§ 12. Dla terenu rolniczego ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi nie związanymi z infrastrukturą techniczną;
- 2) zagospodarowanie rolnicze.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię z istniejącego systemu elektroenergetycznego złożonego z linii kablowych niskiego napięcia, linii napowietrznych średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a) tymczasowo do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe,
 - b) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez układ kanałów grawitacyjnych oraz przepompowni i rurociągów tłocznych, tworzących system sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki przekazywane będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do środowiska do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej na terenie działki, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na terenie nieutwardzonym działki budowlanej;
- 5) obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych, telekomunikacji i telewizji kablowej, ułożonych w pasach dróg z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę, projektuje się indywidualne systemy grzewcze z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub przy wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii;
- 7) gospodarowanie odpadami:
 - a) gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z ustawą o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - b) masy ziemne powstające w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować na terenie nieruchomości w celu ukształtowania terenu, pod warunkiem nie przekroczenia standardów jakości gleby i ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) z odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) na całym terenie objętym niniejszym planem mogą być realizowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) dostępność terenów przyległych do drogi powiatowej i gminnej:
 - a) na działkach zabudowanych poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych,
 - b) dla nowych terenów projektowane zjazdy z dróg niższej kategorii,
 - c) dopuszcza się budowę nowych zjazdów z dróg publicznych po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi - zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 14. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Drawsko.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Drawsko
(-) Edward Wiewiórka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO WSI PĘCKOWO SKALA 1:1000



Załącznik Nr 3
do uchwały VI/45/2015
Rady Gminy Drawsko
z dnia 25 marca 2015 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko wsi Pęckowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199)

Rada Gminy Drawsko rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko wsi Pęckowo, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.

2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 4
do uchwały VI/45/2015
Rady Gminy Drawsko
z dnia 25 marca 2015 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko wsi Pęckowo, 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 (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199)

Rada Gminy Drawsko rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko wsi Pęckowo nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w ust. 1 nie rozstrzyga się o zasadach sfinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ze środków budżetowych Gminy Drawsko.