



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 października 2014 r.

Poz. 5565

UCHWAŁA NR XLIV/374/2014 RADY GMINY PRZYGODZICE

z dnia 3 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla zespołu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Przygodzice w rejonie Pardalina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z póź. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z póź. zm.), a także w związku z Uchwałą nr XXV/217/2013 Rady Gminy Przygodzice z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla zespołu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Przygodzice w rejonie Pardalina, Rada Gminy Przygodzice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w miejscowości Przygodzice o powierzchni ok. 13 ha, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przygodzice uchwalonego uchwałą nr XIV/76/1999 Rady Gminy Przygodzice z dnia 16 grudnia 1999 r. wraz ze zmianami z 2007 r., 2010 r., 2012 r.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla zespołu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Przygodzice w rejonie Pardalina” będący integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 3 – załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

5. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu objętego planem wynosi więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na tym terenie,
- 4) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu objętego planem wynosi maksimum 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na tym terenie,
- 5) *nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach* – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- 6) *terenie* – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) *linii rozgraniczającej* - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie użytkowania/funkcji terenu lub różnym sposobie zagospodarowania terenu,
- 8) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 9) *pasie terenu ochronnego* – należy przez to rozumieć teren, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów,
- 10) *uciążliwości dla środowiska* – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 11) *reklamie* - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną, bądź znakiem w rozumieniu przepisów dotyczących znaków i sygnałów,
- 12) *szyldzie* - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy i ich siedzib w miejscu wykonywania działalności,
- 13) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

7. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV z wydzielonym pasem terenu ochronnego o szerokości 15 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter orientacyjny/przykładowy i nie są ustaleniami planu :

- 1) lokalizacja budynków i kształt rzutu budynków,

- 2) podział na działki budowlane,
- 3) przebiegi dróg wewnętrznych, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 3) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R,
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E,
- 5) teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL,
- 6) teren komunikacji - drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy oraz dostosowanie jej do otaczającego krajobrazu,
 - c) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolno stojące lub bliźniacze z zastrzeżeniem § 16 pkt 4. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy szeregowej,
 - d) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami,
- 3) dla projektowanych budynków preferuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokryć dachowych w kolorach nawiązujących do lokalnej tradycji oraz zgodnie z § 8 niniejszej uchwały,
- 4) ustala się warunki lokalizacji reklam i szyldów:
 - a) nie dopuszcza się lokalizacji reklam, w tym reklam wielkoformatowych,
 - b) szyldy nie mogą przekraczać powierzchni 1,0 m²,
- 5) ustala się warunki lokalizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz budowy ogrodzeń frontowych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) dla działek od strony dróg publicznych wysokość ogrodzenia do 1,5 m, w tym powyżej wysokości 1,0 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnączami lub żywopłotem,
 - c) w stosunku do pozostałych ogrodzeń wysokość do 1,8 m, w tym ogrodzenia w minimum 50% ażurowe,
- 6) na obszarze objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem na podstawie przepisów odrębnych przed wydaniem pozwolenia na budowę,

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować celom ochrony, dla których zostały powołane: obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Baryczy” PLB02001 oraz Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy” zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się nakaz:

- a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zastosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (gaz, energia elektryczna) albo zastosowanie alternatywnych źródeł energii, np. energia słoneczna, pompy ciepła itp.,
 - c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby gminne i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, szczególnie poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (np. substancji toksycznych oraz ropopochodnych z wszelkich nawierzchni utwardzonych),
 - e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu objętego planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem ustaleń § 16 pkt 10,
 - b) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej),
 - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód gruntowych,
 - d) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących,
- 4) na obszarze planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, terenami podlegającymi ochronie akustycznej są projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN. W związku z powyższym należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne (np. bariery akustyczne, zieleni izolacyjnej itp.) zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na tych terenach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 5) preferuje się w budynkach zlokalizowanych wzdłuż ulic montaż okien o podwyższonej izolacyjności szczególnie w ścianach frontowych budynków,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
 - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
- 7) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych,
- 8) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
- § 6.** W granicach planu ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako zespół stan. 4,

- 2) zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 3) tryb i sposób wydawania pozwoleń na prowadzenie ewentualnych badań archeologicznych określają przepisy ustawy wymienionej w pkt 2) wszelkie prace ziemne należy uzgodnić ze stosownym konserwatorem zabytków na zasadach i w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych: w pasie drogi/ulicy publicznej KDL dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, słupów oświetleniowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

§ 8. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki/terenu, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki/terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z układem zewnętrznym (w tym dróg dojazdowych, wewnętrznych, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych),
 - b) obowiązek jednorodnego kształtowania architektury budynków,
 - c) w stosunku do projektowanej zabudowy ustala się:
 - stosowanie materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych w kolorach pastelowych,
 - dachy w kolorze czerwieni, brązu, grafitu i pochodnych,
 - d) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej drogę powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL – 8,0 m,
 - b) od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW – 5,0 m,
 - c) od zachodniej granicy planu, będącej równocześnie linią rozgraniczającą teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN 1 – 12,0 m w części przylegającej do lasu, w pozostałej części terenu MN1 zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) odległości określone w pkt 2 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – 50% powierzchni każdej działki budowlanej,
 - b) E – 70 % powierzchni terenu,
 - c) ZP – 10 % powierzchni terenu,
 - d) R – 5% powierzchni terenu;
- 5) ustala się intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – 0,1 – 0,8,
 - b) E – 0,03 - 0,7,
 - c) ZP - 0,02 – 0,1,
 - d) R – nie ustala się;

- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- MN – 40% powierzchni każdej działki budowlanej,
 - E – 10% powierzchni terenu,
 - ZP – 70% terenu,
 - R – 90% terenu;
- 7) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 12 pkt 6.
- 8) obowiązują pozostałe ustalenia zawarte w pozostałych regulacjach niniejszej uchwały.

§ 9. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem obszaru objętego planem w obszarach: chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, specjalnej ochrony ptaków „Dolina Baryczy” PLB020001 oraz Parku Krajobrazowym „Dolina Baryczy” zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wydziała się pas terenu ochronnego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – 15,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej. W pasie ochronnym obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli, takich jak maszty oraz nasadzania zieleni wysokiej,
- na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- obszar planu objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja Ostrów Wielkopolski nr 48/96/p z dnia 30.11.1996 r. – ważna do dnia 31.10.2015 r.

§ 10. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast ustala się:

- dopuszcza się wydzielenie granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych przy zastosowaniu następujących zasad:
 - układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, przy czym granice działek powinny być położone pod kątem prostym w stosunku do przyległych ulic z tolerancją do 20%,
 - dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, do nieruchomości, o których mowa w lit. a) poprzez nieoznaczone i niewyznaczone na rysunku planu:
 - drogi wewnętrzne o szerokości min. 10,0 m, na zasadach określonych w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały,
 - ciągi pieszo – jezdne o szerokości min. 4,0 m oraz służebności gruntowe,
 - minimalne powierzchnie wydzielonej działki dla zabudowy, z tolerancją do 20%:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 650 m²,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - minimalna szerokość, z tolerancją do 10%, frontu wydzielonej działki dla zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20,0 m,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 14,0 m.
- obowiązują pozostałe ustalenia niniejszej uchwały.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, określone w innych regulacjach niniejszej uchwały i przepisach odrębnych.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione poniżej:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL określa się następujące ustalenia:
 - a) wydziela się pas terenu na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej o szerokości 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakazuje się realizację chodnika,
 - c) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) teren przeznaczony na drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - b) nakazuje się realizację jezdni o minimalnej szerokości 5,0 m oraz obustronnych chodników,
 - c) nakazuje się utwardzenie drogi i poboczy z jednoczesnym zakazem stosowania materiałów pyłących,
 - d) dopuszcza się:
 - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - budowę i utwardzenie drogi wyłącznie z jednoczesną budową jej odwodnienia,
 - lokalizację zieleni, małej architektury, słupów oświetleniowych, infrastruktury technicznej w pasie drogowym, pod warunkiem, że będą spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW (KDW2 – KDW3) obowiązują następujące ustalenia:
 - a) tereny wymienione wyżej przeznaczony na drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) nakazuje się realizację jezdni o minimalnej szerokości 5,0 m oraz obustronnych chodników,
 - c) nakazuje się utwardzenie drogi i poboczy z jednoczesnym zakazem stosowania materiałów pyłących,
 - d) dopuszcza się:
 - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - budowę i utwardzenie drogi wyłącznie z jednoczesną budową jej odwodnienia,
 - lokalizację zieleni, małej architektury, słupów oświetleniowych, infrastruktury technicznej w pasie drogowym, pod warunkiem, że będą spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych (niewyznaczonych i nieoznaczonych na rysunku planu symbolem), o których mowa w §10 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakazuje się stosowania do utwardzenia drogi materiałów pyłących,
 - b) w przypadku dróg nakazuje się realizację jezdni o szerokości min. 5 m,
 - c) dopuszcza się:
 - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - budowę i utwardzenie dróg/ciągów pieszych wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia;
 - lokalizację zieleni, małej architektury, słupów oświetleniowych, infrastruktury technicznej w pasie drogowym, pod warunkiem, że będą spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;

- 5) obowiązują inne zasady zagospodarowania zawarte w pozostałych regulacjach niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych;
- 6) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych:
- a) 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bez lokalu użytkowego,
 - b) 2 miejsca postojowe + 1 miejsce postojowe dla budynku mieszkalnego z lokalem użytkowym,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych:
 - jako wolno stojące,
 - jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w budynkach;
- 7) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
- a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem gminnym oraz podłączenia do nich nieruchomości zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacyjnej,
 - sieci elektroenergetycznej,
 - sieci gazowej – w zależności od potrzeb;
 - b) ustala się, że nowe sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy); dopuszcza się realizację nowych, liniowych sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg/ulic pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną oraz będą spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych elementów sieci i lokalizację infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - e) obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) w zakresie ścieków obowiązuje:
 - zakaz odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni oraz szczelnych, bezodpływowych zbiorników (szamb),
 - odprowadzanie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie. Ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów, w których mogą powstać ścieki, do tej kanalizacji,
 - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wszelkich ulic i nawierzchni utwardzonych, a przypadku nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowej,
- e) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci gazowych,
- f) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- g) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- h) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 6,
- i) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13. Nie ustala się szczególnych warunków w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ponadto, w związku z brakiem występowania lub brakiem potrzeby w planie nie określa się:

- 1) granic obszarów rehabilitacji zabudowy, infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 2) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących realizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 15. Na obszarze niniejszego planu obowiązują stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Z 2012, poz. 647 z póź. zm.), w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN, ZP;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: E, KDL, KDW,
- 3) 0,1% dla terenu oznaczonego w planie symbolem R.

Rozdział 3.**Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (od MN 1 do MN 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów – nieuciążliwe, drobne funkcje działalności gospodarczej (np.: drobny handel, biuro, gabinet kosmetyczny, fryzjerski, lekarski i inne tego typu) budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, drogi/ulice wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne, miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń izolacyjna i towarzysząca,
- 3) realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jako wolno stojące i bliźniacze z zastrzeżeniem punktu 4),
 - b) budynków jako jedno – i wielofunkcyjne,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe jako wolno stojące lub jako funkcje wbudowane;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN2 dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej wyłącznie od strony terenu ZP w liczbie nie większej niż 5 budynków,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- 7) wysokość pozostałych budynków – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie wyższe niż 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- 8) zasada, o której mowa w pkt 6) i pkt 7) nie dotyczy kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami) zlokalizowanych na budynku, a ich wysokość nie może przekroczyć 5,0 m,
- 9) zakaz lokalizacji wolno stojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami), z zastrzeżeniem pkt 10,
- 10) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej tylko o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) dachy budynków mieszkalnych dwu i wielospadowe o jednakowych spadkach i długości głównych połaci dachowych, o pochyleniu połaci w przedziale od 40^0 – do 45^0 . Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
- 12) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 40^0 – do 45^0 o jednakowych spadkach i długości głównych połaci dachowych. Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
- 13) obowiązuje:
 - a) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) realizacja sztyldów zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) zachowanie bezpiecznych odległości od projektowanej stacji transformatorowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) podział terenu i przeprowadzenie ulic wewnętrznych, w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – lokalizacja stacji transformatorowej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 2) nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem E dopuszcza się:
 - a) lokalizację stacji transformatorowej realizowanej jako małogabarytowy obiekt o wysokości do 5,0 m wraz z niezbędnymi sieciami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) lokalizację innych niż służące gospodarce elektroenergetycznej, elementów infrastruktury technicznej lecz nie kolidującej z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b).

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP – teren zieleni urządzonej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – wiaty rekreacyjne itp., ciągi piesze ze ścieżkami rowerowymi, miejsca postojowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę alejek spacerowych wraz z elementami małej architektury i oświetleniem,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową,
 - c) lokalizację miejsc postojowych wyłącznie wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 2 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) budowę wiat rekreacyjnych itp. do wysokości 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, do 25 m² powierzchni zabudowy oraz dachach dwu- i wielospadowych o pochyleniu połąci w przedziale od 20⁰ do 45⁰;
- 4) nakaz:
 - a) nasadzenia zieleni kształtującej kompleksy o wysokich walorach krajobrazowych przeznaczonych na potrzeby rekreacji i wypoczynku,
 - b) utwardzenia głównych ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) zakaz:
 - a) lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową,
 - b) lokalizacji wszelkich nośników reklamowych i szyldów,
 - c) wprowadzania ogrodzeń z wyjątkiem żywopłotów.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R – teren rolniczy ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren rolniczy;
- 2) nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) dróg dojazdowych do pól,
 - b) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3) lit. a) niniejszej uchwały,
 - c) sieci i urządzeń niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - d) nasadzenia zieleni izolacyjnej i wiatrochronnej,
- 4) od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nakazuje się zachować wydzielony pas terenu o szerokości 15,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii zgodnie z §9 pkt 2,
- 5) obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji ferm hodowlanych,
- b) lokalizacji obiektów skupu żywych zwierząt,
- c) lokalizacji budynków,
- d) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL – tereny komunikacji ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej – poszerzenie istniejącej drogi powiatowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń, mała architektura, słupy oświetleniowe, infrastruktury technicznej w pasie drogi publicznej, pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW 1 – KDW 3 – tereny komunikacji ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń, mała architektura, słupy oświetleniowe, infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych, pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2 i 3 niniejszej uchwały.

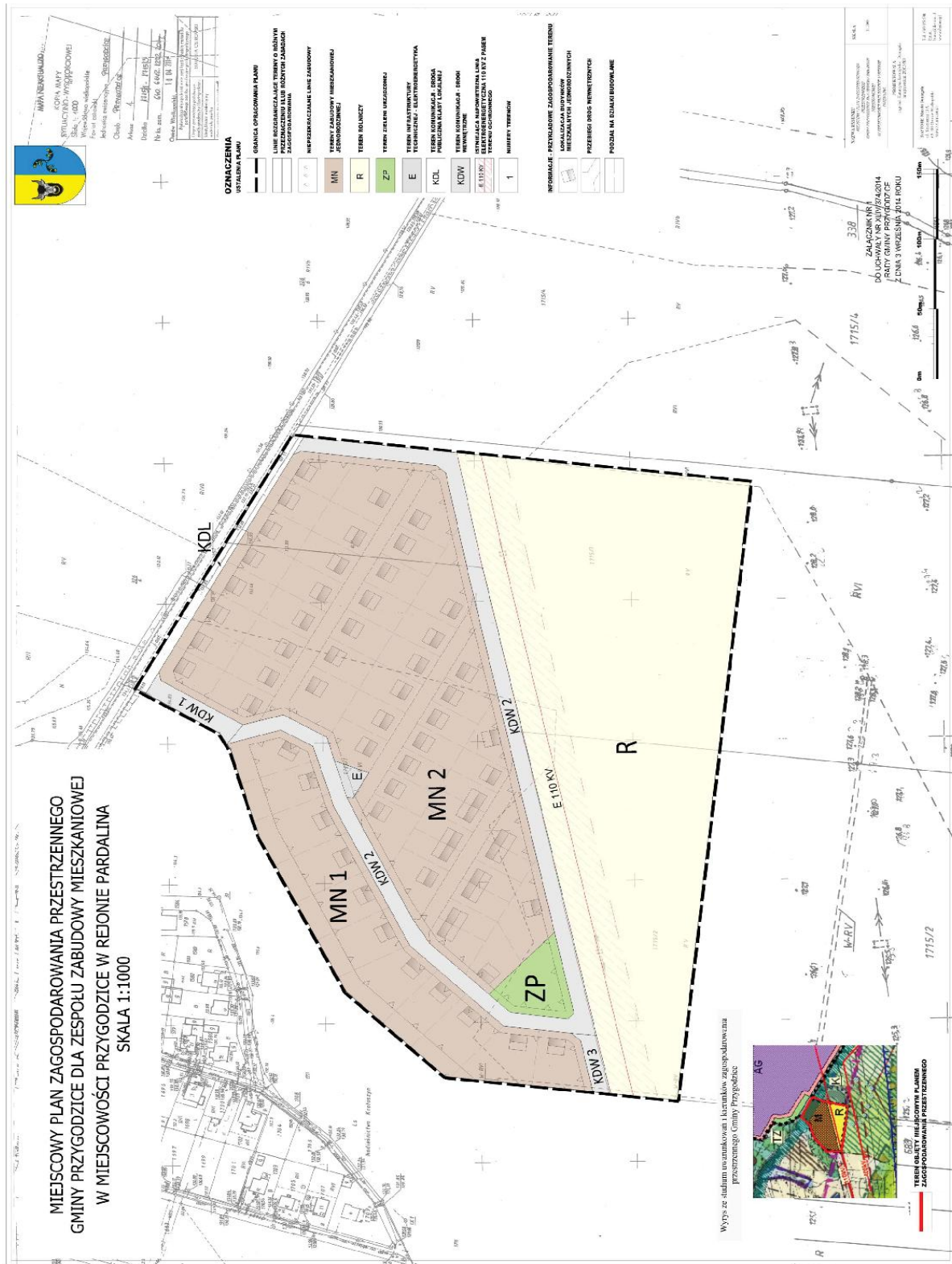
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przygodzice.

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

Przewodniczący Rady
(-) Andrzej Baraniak

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLIV/374/2014
Rady Gminy Przygodzice
z dnia 3 września 2014 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLIV/374/2014
Rady Gminy Przygodzice
z dnia 3 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Przygodzicach w rejonie Pardalina dla zespołu zabudowy jednorodzinnej

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 marca 2014r. do 9 kwietnia 2014r. W dniu 7 kwietnia 2014r. odbyła się dyskusja publiczna.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012, poz. 647 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 30 kwietnia 2014r

3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Przygodzice nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012, poz. 647 z późn.zm.).

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLIV/374/2014
Rady Gminy Przygodzice
z dnia 3 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647 z póź. zm.) Rada Gminy Przygodzice określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), stanowią zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne.
- 5) Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

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