MIEJSCOWY PLAN
-PARZĘCZEW-
dz. nr 84 i 85

38

UCHWAŁA Nr XXXVI/186/2005 RADY GMINY JARACZEWO

z dnia 24 listopada 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Gminy Jaraczewo w Parzęczewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr XVI/103/2004 Rady Gminy Jaraczewo z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Parzęczew, Rada Gminy Jaraczewo po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium, uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jaraczewo, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w miejscowości Parzęczew dla działek o nr ewidencyjnym 84 i 85, o powierzchni 8,63 ha.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jaraczewo w Parzęczewie, dla działek o nr ewid. 84 i 85", opracowany w skali 1:1.000 stanowiący załącznik nr I do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§2. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa a art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Na obszarze objętym opracowaniem planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

   1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczono symbolem P,

   2) tereny leśne, oznaczono symbolem ZL.

2. Na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczono linią ciągłą.

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zabudowa realizowana na obszarze opracowania planu powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi, i być umiejętnie wkomponowana w otaczający krajobraz.

2. Obiekty budowlane muszą być realizowane zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w §14 oraz na rysunku planu.

3. W §14 określono nieprzekraczalne powierzchnie zabudowy.

4. Elementy małej architektury stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu na części działki nr ewid. 85, oraz wzdłuż drogi powiatowej i rowów.
2. Wzdłuż granic obszaru opracowania planu zaleca się nasadzenia nowych drzew i krzewów, o walorach estetycznych i ochronnych.
3. Do nasadzeń zaleca się używać gatunki drzew i krzewów rodzimych, najlepiej przystosowanych do warunków lokalnych, z udziałem gatunków zimozielonych.
4. Należy zapobiegać i przeciwdziałać niekorzystnym zmianom powierzchni ziemi, nie należy dopuszczać do niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich struktury.
5. Na cele budowlane należy przeznaczać wyłącznie niezbędne fragmenty obszaru, i tam gdzie możliwe stosować materiały nie pozwalające na infiltrację wód opadowych (place, drogi dojazdowe).
6. Należy unikać prowadzenia na obszarze objętym planem i w jego otoczeniu, prac trwale zmieniających stosunki gruntowo - wodne.
7. Gromadzenie i usuwanie odpadów z posesji musi być prowadzone w sposób zgodny z gospodarką odpadową gminy, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów zaliczanych do niebezpiecznych.
8. Wszelkie inwestycje muszą spełniać wymogi ochrony środowiska przyrodniczego, a jakiekolwiek uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.

§6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania obiektów zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej podlegających ochronie. W przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe organy służby ochrony zabytków.

§7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Właściwym służbom należy zapewnić swobodny dostęp do bieżącej obsługi i konserwacji linii energetycznej oraz rowów melioracyjnych.
2. Reklamy wolnostojące wzdłuż dróg zaleca się umieszczać na jednakowych nośnikach, przy zachowaniu wysokości nie zagrażającej ruchu pieszych i samochodów.

§8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy przedstawiono w §14.

§9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Nie ustala się.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Dopuszcza się wtórny podział na działki budowlane pod warunkiem, że każda działka będzie miała szerokość frontu nie mniejszą niż 30 m, oraz minimalną powierzchnię 2.000 m^2 .
2. Nowo wydzielane działki powinny być usytuowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do pasa drogowego.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie nowych dróg dojazdowych służących obsłudze komunikacyjnej obszaru, o szerokości min. 10 m w linii rozgraniczającej ulic.

§11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Ustalenia zostały zawarte w pozostałych postanowieniach niniejszej uchwały, oraz na podstawie przepisów odrębnych.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z systemem gminnym. Zakazuje się podłączania obiektów do istniejących sieci infrastruktury technicznej bez uzgodnienia z dysponentem sieci.
2. Zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z sieci energetycznej. Dla zapewnienia odpowiedniego zasilania w energię elektryczną należy zrealizować stacje transformatorowe, w ilości odpowiadającej potrzebom na terenie inwestycyjnym. Szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi firma energetyczna na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

   Określenie ostatecznej rozbudowy sieci i liczby stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym planem przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod ich budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych, nowe miejsce wskaże Urząd Gminy.
3. Wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania o szerokości 7,5 m od osi linii. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącym przebiegiem linii elektroenergetycznej należy dokonać jej przeniesienia na koszt inwestora, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym.
4. Na terenach, na których jest lub będzie zrealizowana kanalizacja gminna zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w inny sposób niż poprzez podłączenie do sieci kanalizacji gminnej.
5. Do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji gminnej, na obszarze objętym planem, zezwala się tymczasowo na odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich pełnej szczelności, lub własnej oczyszczalni ścieków.

6. Odprowadzanie wód deszczowych za pomocą urządzeń powierzchniowych do odbiornika. Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych pochodzących z terenów na których może dojść do zanieczyszczenia przed ich odprowadzeniem do odbiornika, w odolejaczach, separatorach lub osadnikach.

7. Sieć telefoniczna - warunki techniczne przyłączenia do sieci określi firma telekomunikacyjna na etapie programowania i projektowania realizacyjnego. Istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Zakazuje się stosowania jako źródła ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.

9. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów z posesji w sposób zgodny z gospodarką odpadową gminy z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów zaliczanych do niebezpiecznych.

10. Ustala się wykonanie sieci wodociągowej powiązanej z systemem gminnym.

11. Sieć gazowa zgodnie z wymogami ustawy Prawo Energetyczne.

12. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

13. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie z istniejącej drogi powiatowej, w powiązaniu z układem dróg wewnętrznych. Zezwala się na realizację dróg i dojazdów wewnętrznych.

14. Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych, w ramach własnej posesji:

   1) dla prowadzonej działalności gospodarczej - w zależności od potrzeb,

   2) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska/ 100 m^2 powierzchni usługowej.

15. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

§13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały na działkach oznaczonych nr ewid. 84 i 85 dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania.

ROZDZIAŁ II
Przepisy szczegółowe

§14. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów służących nieuciążliwej działalności produkcyjnej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

2) dopuszcza się lokalizację funkcji określonych w p. 1) w jednym bądź w oddzielnych budynkach,

3) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się realizację obiektów usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykorzystaniem na potrzeby właściciela obiektów związanych z prowadzoną działalnością lub jego zarządcy - max. 2 budynki mieszkalne,

4) wysokość budynków związanych z realizacją funkcji działalności gospodarczej i mieszkaniowej do II kondygnacji z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 9 m,

5) garaże należy lokalizować w obrębie budynku służącego działalności gospodarczej i mieszkaniowej, lub jako wolnostojące,

6) wysokość wolnostojących budynków garażowych - 1 kondygnacja,

7) preferowane rozwiązanie dachów jako płaskie lub pochyłe dla budynków służących działalności gospodarczej, oraz pochyłe dla budynków mieszkalnych,

8) nachylenie pochyłych połaci dachowych budynków związanych z działalnością gospodarczą do 30°, dla budynków mieszkalnych od 22° - 45° ,

9) pokrycie dachów pochyłych budynków mieszkalnych dachówką ceramiczną, cementową, blachą lub materiałem dachówkopodobnym,

10) stosowanie ogrodzeń ażurowych, za wyjątkiem prefabrykatów betonowych,

11) minimalną powierzchnię zieleni - 30% powierzchni działki,

12) maksymalną powierzchnię zabudowaną - 50% powierzchni działek,

13) prowadzona działalność gospodarcza musi spełniać obowiązujące normy i przepisy w zakresie emisji hałasu, w celu zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego,

14) tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i ich poszczególne sektory, zaleca się wydzielać pasami zieleni izolacyjnej i estetycznej wzdłuż ich granic,

15) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu,

16) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych na rysunku planu w odległości:

   a) od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej - 20 m,

   b) od zewnętrznej krawędzi drogi wewnętrznej - min. 6 m,

   c) od zewnętrznej krawędzi lasu - min. 15 m,

   d) od cieku lub rowu melioracyjnego - 5 m,

17) wzdłuż istniejącej linii energetycznej 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania, o szerokości 7,5 m od osi przewodów w obie strony, na obszarze tym zakazuje się realizacji zabudowy oraz nasadzeń wysoką roślinnością,

18) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych

zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.

§15. Dla terenów leśnych (ZL) ustala się:

1) zachowanie istniejącego drzewostanu,

2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe.

§16. Grunty rolne klasy IV b o powierzchni 2,49 ha na części działki nr ewid. 84 objęte są decyzją Wojewody Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

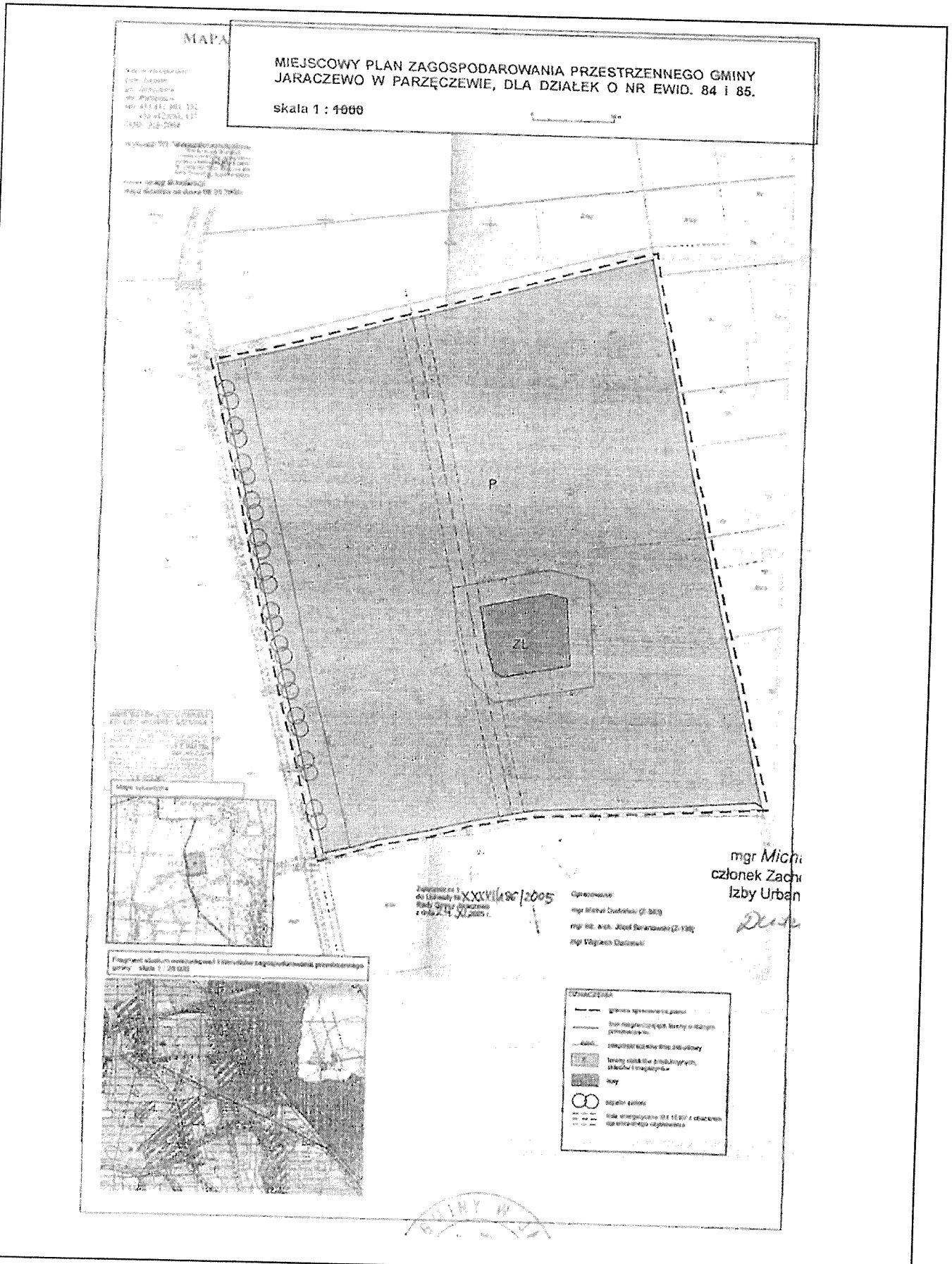
§17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się 15% stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaraczewo.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(–) Roman Skrzypczak


MAPA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JARACZEWO W PARZĘCZEWIE, DLA DZIAŁEK O NR EWID. 84 i 85.
skala 1 : 1000
P
ZL
mgr Michał
członek Zachodniej
Izby Urbanistów