

UCHWAŁA NR XXXIII/259/2022
RADY GMINY KRZEMIENIEWO
Z DNIA 24 STYCZNIA 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w miejscowości Pawłowice gmina Krzemieniewo
w granicach określonych na załączniku graficznym.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Krzemieniewo Nr XI/79/2019 z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Pawłowice gmina Krzemieniewo, w granicach określonych na załączniku graficznym **Rada Gminy Krzemieniewo uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Pawłowice gmina Krzemieniewo - etap I, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/212/2021 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 28 czerwca 2021 roku.

2. Plan obejmuje część terenu określonego w uchwale wywołującej i stanowi I etap jej realizacji.

§ 2.1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – MN.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu, załącznik nr 1.

§ 3. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Pawłowice gmina Krzemieniewo – etap I”, w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo - stanowiący załączniki nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 2,

- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3.
- 4) dokument binarny zawierający dane przestrzenne tworzone dla aktów, o których mowa w art. 67a ust. 2 – stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Dział I

Ustalenia ogólne

§ 4. Plan określa przeznaczenie i zasady wykorzystywania obszaru objętego planem wymienione w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

§ 5.1. Ilekcrc w dalszej części uchwały mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) jednostce – należy przez to rozumieć obszar terenu o określonej funkcji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania,
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe,
- 6) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu, wyznaczające położenie minimum 70% długości lica ściany frontowej budynku, dla pozostałej długości lica ściany frontowej linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną – nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m,
- 7) gabarytach budynków - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce,
- 8) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, większym niż 12°,
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowanej na działce budowlanej,

10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo.

2. Przeznaczenie terenu pod funkcję podstawową oznaczono kolorem i symbolem literowym wyjaśnionym w legendzie na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1.

§ 6. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem graficznym i literowym,

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują poniżej wskazane zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działki,
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielania działek związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji – innej niż określone dla jednostki,
- 3) ustalone w niniejszym planie gabaryty obiektów oraz rodzaje i kąty nachylenia dachów nie dotyczą, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

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

§ 8. Na obszarze planu ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

§ 9. Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się poniżej wskazane zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, równolegle lub prostopadłe do tych linii,
- 2) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe projektować z zachowaniem parametrów określonych w §14, a dla budynków istniejących dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę z zachowaniem istniejącej formy i linii zabudowy.
- 4) w granicach poszczególnych działek wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w § 14.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Dla ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) dokonanie nasadzeń zieleni urządzonej, w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - 4) odprowadzenie ścieków komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla jednostki MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych z zastosowaniem urządzeń energii odnawialnej o mocy do 100 kW, elektrycznej, gazowej lub paliw niskoemisyjnych i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
2. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku realizacji inwestycji, pozyskanych podczas prowadzenia robót budowlanych - na terenie inwestora lub wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3a

Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zakazuje się lokalizacji:

- a) ogrodzenia pełnego od strony dróg,
- b) prefabrykowanych, przeszłowych ogrodzeń betonowych;

2. Dopuszcza się:

- a) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów,
- b) umieszczanie na ogrodzeniach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 2,0 m.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Teren objęty planem znajduje się na obszarze historycznego założenia ruralistycznego i zespołu budowlanego Pawłowic, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1228/A na podstawie decyzji z dnia 28 sierpnia 1991 r.

Obszar objęty planem znajduje się w strefie „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Przedmiotem ochrony w strefie „W” zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

Wszelka działalność inwestycyjna na terenie objętym planem wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Nie określa się zasad ochrony zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni

biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się pozostawienie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy jako nawiązanie do istniejącej architektury oraz kontynuacji funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) dopuszcza się zabudowę, gospodarczą i garażową,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, dla której nie obowiązują ustalone wskaźniki, parametry oraz linie zabudowy,
- e) ustala się dostępność komunikacyjną terenu:
 - istniejącym zjazdem z drogi powiatowej
 - projektowanym zjazdem z drogi gminnej

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 600,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
- c) maksymalna powierzchnia: budynku garażowego – 50,0 m² , budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 60 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,02; maksymalny - 1,50.

3) Maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m.

4) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych – 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, w tym garaż.

5) Obowiązujące linie zabudowy:

- od strony drogi gminnej - 6,0 m od granicy jednostki z drogą gminną,
- od strony drogi powiatowej - na przedłużeniu linii zabudowy istniejącego na

terenie jednostki budynku mieszkalnego.

6) Gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne wolnostojące

- jednokondygnacyjne z możliwym użytkowym poddaszem,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 5,0 m, do kalenicy dachu – do 12,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 15,0 m, o artykulacji oraz kolorystyce charakterystycznej dla historycznej zabudowy Pawłowic,
- dachy o symetrycznych połaciach, o kątach nachylenia połaci od 35° do 45°, o pokryciu dachowym ceramicznym, w kolorze historycznej dachówki,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do obowiązujących linii zabudowy,

b) budynki garażowe i gospodarcze:

- jednokondygnacyjne, z możliwym użytkowym poddaszem,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 7,0 m,
- dachy o symetrycznych połaciach, o kątach nachylenia połaci od 35° do 45°, o pokryciu dachowym ceramicznym, w kolorze historycznej dachówki,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 35° do 45° - kąt nachylenia połaci dachu budynku, równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do obowiązujących linii zabudowy,

7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się linii zabudowy, powierzchni działki, szerokości frontu działki i nie wyznacza się miejsc postojowych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych,

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 15.1. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

2. W zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 14, o przebiegu granic prostym lub zbliżonym do prostokątnego ($90^{\circ} \pm 10^{\circ}$) do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów działek nie mniejszych niż 15,0 m;
2. Podział nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

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

§ 17. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu - nie podejmuje się ustaleń.

2. W zakresie ograniczeń w użytkowaniu terenu w tym zakazu zabudowy – nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18.1. Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z drogi powiatowej, położonej poza terenem objętym planem oraz z drogi gminnej położonej poza terenem objętym planem.

Miejsca parkingowe i garażowe związane z planowaną zabudową należy realizować w ilościach określonych w § 14.

2. Ustala się poniżej wskazane zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych z istniejącej sieci wodociągowej,
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej - odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza terenem objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacyjnej deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - c) dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji transformatorowych, w miejscach dostępnych z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się możliwość instalowania urządzeń fotowoltaicznych dla własnych potrzeb,
- 6) w zakresie telekomunikacji ustala się możliwość budowy oraz rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się ich gromadzenie w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 20. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 % .

Dział III

Przepisy końcowe

§ 21. Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów szczególnych lub gdy wystąpią zmiany numerów ewidencyjnych działek.

Nie dotyczy to przypadku, gdy z treści zmian lub nowelizacji ww. przepisów będzie wynikał obowiązek zmiany planu.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzemieniewo.

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



Przewodniczący
Rady Gminy Krzemieniewo
Krzysztoficek
inż. Mirosław Krzysztofiak