

Uchwała Nr XXXVII/179/2010

**Rady Miejskiej w Jutrosinie
z dnia 30.03.2010 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jutrosin dla fragmentów miejscowości Nowy Sielec i Szymonki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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; Nr 214, poz. 1806; z 2003r. nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180 poz. 1111) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Jutrosinie Nr XII/55/2007 z dnia 30 października 2007 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Nowy Sielec i Szymonki.

Rada Miejska w Jutrosinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jutrosin – fragment miejscowości Nowy Sielec i Szymonki - zwany dalej planem, zgodnie ze strukturą funkcjonalno – przestrzenną ustaloną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jutrosin, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Jutrosinie Nr XXIII/122/2001 z dnia 26.06.2001 r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Jutrosinie Nr IX/47/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2. Plan, o którym mowa w § 1 obowiązuje na terenie dz. ew. położonych w obrębie geodezyjnym Nowy Sielec oraz Szymonki, zgodnie z w/w studium

§ 3. Integralną część planu stanowi:

1. Tekst planu – będący treścią niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu - załącznik graficzny nr 1 w skali 1 : 1000, obejmujący obszar, o którym mowa w § 2.
3. Rozstrzygnięcie sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiącego załącznik nr 2 do planu.
4. Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania– stanowiące załącznik nr 3 do niniejszego planu.

§ 4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla obszaru, o którym mowa w § 2 dla projektowanego terenu.

§ 5. Zakres planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, a w szczególności:

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. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej.
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 przepisów szczególnych.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające te tereny.
11. Tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków lub stosowania bezodpływowych zbiorników na gromadzenie ścieków gospodarczo – bytowych.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
2. Oznaczenie literowe i kolorystyczne przeznaczenia terenu, zgodnie z legendą rysunku planu.
3. Pozostałe oznaczenia liniowe, charakteryzujące granice, linie podziału nieruchomości oraz liniowe systemy infrastruktury technicznej.

§ 7. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Jutrosinie.
3. Przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć dopuszczalne przeznaczenie na danym obszarze w obrębie linii rozgraniczających (struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie).
4. Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
5. Liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie).
6. Maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy działki wyrażoną w m² lub w wielkości procentowej.
7. Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście planu, której lokalizacja wyznacza dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków na działce do jej granicy z drogą publiczną.
8. Obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście uchwały, dotyczącą lokalizacji budynków lub obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni lub od granic działek ewidencyjnych sąsiadujących z pasem drogowym lub działkami sąsiednimi;
9. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowo – gospodarczymi.
10. Zabudowie mieszkaniowej i handlowo - usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę w formie, budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz budynków handlowo – usługowych wolnostojących bądź zintegrowanych z zabudową mieszkaniową wraz z budynkami garażowo –

gospodarczymi.

11. Zabudowie handlowo - usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę w formie budynków handlowo – usługowych wraz z budynkami garażowo – gospodarczymi.

12. Budynku garażowo - gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do garażowania pojazdów, niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego.

13. Kondygnacji - należy przez to rozumieć poziom nadziemny lub podziemny części budynku, zawarty między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mające wysokość w świetle nie mniej niż 2,20 m.

14. Kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub ponad poziomem terenu.

15. Powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację.

16. Wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

17. Przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość.

18. Reklamie – należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.

19. Reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m².

20. Tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami.

21. Szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą.

22. Dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwnych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.;

23. Dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;

24. Dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12o lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale – powyżej 12o;

25. Terenach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć tereny występowania powierzchniowych lub liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie: elektroenergetycznych, gazowniczych, kanalizacyjnych, wodociągowych, telekomunikacyjnych oraz gospodarowania odpadami

26. Terenach dróg publicznych – należy przez to rozumieć wszelkie przestrzenie publiczne wykorzystywane na cele komunikacji (drogi gminne, powiatowe).

27. Froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę – określoną w przepisach odrębnych;
28. Przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 8. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnego z planem, dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, o ile jest to zgodne z przepisami szczególnymi i obowiązującymi decyzjami administracyjnymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, zabudowy i podziału

§ 9. Dla terenu miejscowości Nowy Sielec i Szymonki w granicach sporządzenia planu ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).
2. Teren zabudowy mieszkaniowej i handlowo – usługowej (MN/HU).
3. Teren usług sportu i rekreacji (USR).
4. Teren usługowo – handlowy (UH).
5. Teren zieleni parkowej (ZP).
6. Teren zieleni izolacyjnej (ZI).
7. Teren przeznaczony pod zalesienie (LS).
8. Teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa (EE).
9. Teren stacji wodociągowej wraz ze strefą ochronną (OW).
10. Teren dróg gminnych (KDG).
11. Teren ścieżki pieszo – rowerowej (KX).

Przeznaczenie inne informacyjne – teren drogi powiatowej (KDP), poza obszarem objętym planem.

§ 10. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach w tym regionie. Zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz środowiska kulturowego.

1. Zakazuje się przekraczania wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu określonych w planie.
2. Zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu i wód powierzchniowych. Zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Przewiduje się docelowo odprowadzenie ścieków poprzez zbiorczą sieć kanalizacyjną. Do czasu zrealizowania systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działkach, pod warunkiem okresowego ich opróżniania przez wyspecjalizowane firmy.
5. Ustala się obowiązek składowania w zamykanych zbiornikach odpadów stałych oraz usuwanie ich przez wyspecjalizowane firmy.
6. W zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło - preferuje się paliwa niskoemisyjne.
7. Zaleca się wprowadzenie zieleni ozdobnej oraz zadrzewień i zakrzewień na granicy działek.
8. Należy dążyć do systemowego uregulowania gospodarki ściekowej oraz realizacji budynków o parametrach i formie architektonicznej dominującej na obszarach sąsiadujących (budynki

mieszkalne kryte dachówką lub blachodachówką o kącie nachylenia 30 – 45°).

9. Teren objęty opracowaniem planu należy objąć strefą „W” – ochrony archeologicznej.

Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie konserwatorskiej „W”, są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki konserwatorskie.

§ 12. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Dla realizacji społecznych potrzeb w zakresie wyznaczania przestrzeni publicznej dopuszcza się możliwość wydzielania działek w sposób nie naruszający przepisów szczególnych.

2. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta i Gminy do przystosowania i urządzenia przestrzeni publicznej w sposób zapewniający odpowiednią estetykę i funkcjonalność, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

3. Dopuszcza się lokalizację reklam i wolnostojących obiektów małej architektury, przy drogach publicznych w sposób nie naruszający zasad bezpieczeństwa, oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Zaleca się nasadzenia zieleni wzdłuż drogi publicznej powiatowej KDP (jako pasy zieleni izolacyjnej niskiej).

§ 13. Ustala się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu.

§ 14. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

I. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczeniem terenu jest zaspakajanie potrzeb społeczności lokalnej w dziedzinie mieszkalnictwa jednorodzinnego.

3. Dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę, takimi jak:

1) budynki garażowo - gospodarcze, wiaty, altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe), wyłącznie jako obiekty towarzyszące budynkowi mieszkalnemu, o łącznej powierzchni zabudowy i kubaturze nie większej niż 50% wielkości ustalonych w planie dla budynku mieszkalnego i nie więcej niż po jednym z wyżej wymienionych obiektów na każdy budynek mieszkalny,

2) lokalne sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,

3) urządzenia melioracji wodnych,

4) przydomowe baseny i oczka wodne,

5) obiekty małej architektury,

6) wolnostojące urządzenia reklamowe.

4. Budynki mieszkalne mogą być realizowane w formie zabudowy wolnostojącej.

5. Na wydzielonej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny.

6. Dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni.

7. Minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 600 m².

8. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

10. Dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką blachą lub materiałem dachówko – podobnym o kącie nachylenia od 30 do 45 °,

11. Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych do 3 oraz możliwe podpiwniczenie.

12. Budynki garażowo – gospodarcze zintegrowane z budynkami mieszkalnymi lub wolnostojące

wyłącznie jednokondygnacyjne z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kącie nachylenia od 25 do 45 °,(dostosowanym do kąta i geometrii dachu budynku mieszkalnego)

13. Zakazuje się realizacji budynków garażowo – gospodarczych w granicach działek ewidencyjnych.

14. Obowiązuje liczba budynków garażowo – gospodarczych, nie więcej niż 1 na działce ewidencyjnej.

15. Na działce budowlanej należy urządzić miejsce postojowe dla samochodów osobowych użytkowników budynku zlokalizowanego na tej działce, w ilości;

1) co najmniej dwa, ale nie więcej niż cztery dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach i na podjazdach,

2) co najmniej jedno na każde 25 m² lokalu użytkowego, ale w sumie nie więcej niż cztery, nie wliczając w to stanowisk postojowych w garażu i stanowisk urządzonych dla lokali mieszkalnych,

16. W przypadku gdy powierzchnia lub gabaryty działki podlegającej podziałowi uniemożliwiają wydzielenie działki o parametrach określonych w planie dopuszcza się odstępstwo od tych parametrów w granicach 30%, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek budowlanych.

17. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

II. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem USR obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji.

2. Zagospodarowanie terenu w formie placu zabaw lub boisk wraz z urządzeniami technicznymi takimi jak:

1) lokalne sieci infrastruktury technicznej, wraz z urządzeniami i przyłączami,

2) obiekty małej architektury,

3) wolnostojące urządzenia reklamowe i informacyjne,

4) budynki techniczne, socjalne z zapleczem sanitarnym.

III. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/HU obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej i handlowo – usługowej.

2. Przeznaczeniem terenu jest zaspakajanie potrzeb społeczności lokalnej w dziedzinie mieszkalnictwa oraz handlu i usług.

3. Dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi, handlowo - usługowymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę takimi jak:

1) budynki garażowo - gospodarcze, wiaty, altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe),

2) lokalne sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,

3) urządzenia melioracji wodnych,

4) przydomowe baseny i oczka wodne,

5) obiekty małej architektury,

6) wolnostojące urządzenia reklamowe.

4. Budynki mogą być realizowane w formie zabudowy wolnostojącej.

5. Dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni.

6. Minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 700 m².

7. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki.

8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

9. Dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką blachą lub materiałem dachówko – podobnym o kącie nachylenia od 30 do 45 °,

10. Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych i handlowo - usługowych do 3 oraz możliwe

podpiwniczenie.

11. Budynki garażowo – gospodarcze zintegrowane z budynkami lub wolnostojące wyłącznie jednokondygnacyjne z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kącie nachylenia od 25 do 45°.

12. Zakazuje się realizacji budynków garażowo – gospodarczych w granicach działek ewidencyjnych.

13. Obowiązuje liczba budynków garażowo – gospodarczych, nie więcej niż 1 na działce ewidencyjnej.

14. Na działce budowlanej należy urządzić miejsce postojowe dla samochodów osobowych użytkowników budynku zlokalizowanego na tej działce, w ilości;

1) co najmniej dwa, ale nie więcej niż cztery dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach i na podjazdach,

2) co najmniej jedno na każde 25 m² lokalu użytkowego, ale w sumie nie więcej niż cztery, nie wliczając w to stanowisk postojowych w garażu i stanowisk urządzonych dla lokali mieszkalnych,

15. W przypadku gdy powierzchnia lub gabaryty działki podlegającej podziałowi uniemożliwiają wydzielenie działki o parametrach określonych w planie dopuszcza się odstępstwo od tych parametrów w granicach 30%, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek budowlanych.

16. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej i handlowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UH obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren zabudowy usługowo – handlowej.

2. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagany dach stromy, o połaciach symetrycznych kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o kącie nachylenia od 30 do 45°.

3. Nakłada się obowiązek przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni, wskaźnik powierzchni terenów zieleni - co najmniej 20% powierzchni terenu.

4. Nakłada się obowiązek urządzenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

5. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

V. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP obowiązują następujące ustalenia:

1. Tereny zieleni parkowej.

2. Na terenach zieleni parkowej dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, ścieżki rowerowe i ciągi piesze oraz obiekty małej architektury.

3. Do terenów należy zapewnić dostęp publiczny.

4. Możliwa realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

VI. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI obowiązują następujące ustalenia:

1. Tereny zieleni izolacyjnej pomiędzy drogą powiatową i projektowaną ścieżką pieszo – rowerową.

2. Zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjną niską.

3. Możliwa realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zatok autobusowych.

VII. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem EE obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren projektowanych urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa.

2. Możliwa realizacja innych obiektów bezpośrednio związanych ze strukturą funkcjonalną w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, innych niż elektroenergetyczne lokalnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami.

VIII. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem OW obowiązują następujące ustalenia:

1. Tereny stacji wodociągowej w formie budynków i urządzeń infrastrukturalnych oraz obszar ochrony ujęcia wody.
2. Na tych terenach zabrania się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.
3. Zabrania się odprowadzania wód deszczowych w sposób pozwalający na ich przedostanie się do urządzeń służących do poboru wody.
4. Nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką.
5. Nakazuje się ograniczyć do niezbędnego minimum przebywanie osób w strefie ujęcia wody, a ewentualnie powstałe ścieki sanitarne usuwać poza strefę.

IX. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem LS obowiązują następujące ustalenia:

1. Tereny przeznaczony pod zalesienia.
2. Możliwa realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

X. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG obowiązują następujące ustalenia:

1. Tereny dróg gminnych.
2. Na terenach wymienionych w pkt. 1, obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej funkcjonalnie z infrastrukturą drogową za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
3. Przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb w dziedzinie budowy i utrzymania sieci dróg.
4. Dopuszczalne zagospodarowanie obiektami i urządzeniami przeznaczonymi do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów i pieszych.
5. Dopuszcza się również, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, budowę;
 - 1) wiat przystankowych komunikacji zbiorowej,
 - 2) lokalnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,
 - 3) urządzeń melioracji wodnych,
 - 4) obiektów małej infrastruktury,
 - 5) wolnostojących urządzeń reklamowych i informacyjnych,
6. Minimalna szerokość pasa drogowego dla nowoprojektowanych terenów – 8,0 m.
7. Dopuszcza się wytyczanie przebiegu dróg dla nowoprojektowanych terenów pod warunkiem spełnienia warunków technicznych, ustalonych w przepisach szczególnych.
8. Tereny dróg w liniach rozgraniczających stanowią pas drogowy bez uszczegółowienia parametrów technicznych drogi.

XI. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KX obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren ścieżki pieszo - rowerowej.
2. Możliwa realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

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

1. Dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę działek według projektowanego na rysunku planu podziału o ile posiadają one gabaryty umożliwiające sytuowanie budynków, spełniające warunki wynikające z przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się inny sposób podziału działek na terenie objętym planem pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu.
3. W celu uzyskania parametrów umożliwiających realizację zabudowy na działce, dopuszcza się scalanie nieruchomości na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
4. Działki budowlane powstające z wtórnego podziału terenu lub podziału terenu po jego uprzednim scaleniu muszą posiadać wymiary działki umożliwiające jej zabudowę,
5. Powierzchnia działki dla terenów powierzchniowej infrastruktury technicznej może zostać określona zgodnie z zapotrzebowaniem wnioskodawcy.

§ 16. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

1. Podstawowe wymogi funkcjonalne i techniczne stawiane poszczególnym ciągom komunikacyjnym należy określać w oparciu o przepisy szczególne.
2. Parametry ulic niezdefiniowane na rysunku planu i w ustaleniach planu należy przyjmować według aktualnie obowiązujących przepisów.
4. Dla dróg gminnych (KDG) nowo wydzielanych przyjmuje się minimalną szerokość - 8,0 m.

§ 17. Ustala się następujące zasady korzystania i rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się realizację indywidualnych studni.
2. Ustala się obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych dla ścieków sanitarnych do czasu podłączenia do grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków.
3. Zaleca się budowę systemu kanalizacji sanitarnej dla całego obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony lub do sieci kanalizacji deszczowej.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących sieci SN 15 kV, istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oznaczonych symbolem EE i linii rozpraszających 0,4 kV.
6. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji.
7. Zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę.
8. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych.

Rozdział III

Ustalenia inne

§ 18. Teren objęty planem, nie wymaga zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskiwanej na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 19. Na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Ustala się stawkę procentową dla następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 10 %.
2. Teren zabudowy mieszkaniowej i handlowo – usługowej (MN/HU) – 10 %.
3. Teren usług sportu i rekreacji (USR) – 1%.
4. Teren usługowo – handlowy (UH) – 10 %.
5. Teren zieleni parkowej (ZP) – 1 %.
6. Teren zieleni izolacyjnej (ZI) – 1 %.
7. Teren przeznaczony pod zalesienie (LS) – 1%.
8. Teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa (EE) – 1%.
9. Teren stacji wodociągowej wraz ze strefą ochronną (OW) – 1%.
10. Teren dróg gminnych (KDG) – 1%.
11. Teren ścieżki pieszo – rowerowej (KX) – 1%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jutrosin.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/Stanisław Janiak

**Uzasadnienie do UCHWAŁY NR XXXVII/179/2010
RADY MIEJSKIEJ W JUTROSINIE
z dnia 30 marca 2010 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Nowy Sielec, Szymonki.

W dniu 30 października 2007 r. Rada Miejska w Jutrosinie uchwałą nr XII/55/2007 z dnia 30 października 2007 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Nowy Sielec, Szymonki, gmina Jutrosin, powiat rawicki, województwo wielkopolskie. Przystąpienie do opracowania planu wynikało z zainteresowania potencjalnych nabywców działkami budowlanymi, stanowiącymi kontynuację rozwoju przestrzennego południowej części miasta Jutrosin. Konsekwencją tego działania jest obecnie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o uwarunkowania środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb tego planu. Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca ww. projektu planu wykazała, że uwzględnia on wymogi ochrony środowiska i jakości życia mieszkańców, gwarantując utrwalenie funkcji ekologiczno-ochronnych i rekreacyjnych tego obszaru.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu, oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, w terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi.

Analizując ustalenia zawarte w planie, należy stwierdzić, iż jego realizacja przyczyni się do

rozwoju gospodarczo-społecznego Gminy Jutrosin, w oparciu o ochronę elementów środowiska naturalnego, które są podstawowymi walorami charakteru gminy, jako jednostki strukturalno-przestrzennej rozwijającej się w aspekcie rozwoju zrównoważonego.