



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 listopada 2012 r.

Poz. 5040

UCHWAŁA NR XXVIII/171/12 RADY GMINY PRZEMĘT

z dnia 20 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowa Wieś, w rejonie ulic Spokojnej i Sosnowej

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, ze zmianami), oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 roku, poz. 647),

Rada Gminy Przemęt uchwala co następuje:

Rozdział 1.

USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. W związku z uchwałą Rady Gminy Przemęt Nr VII/24/2011 z dnia 15 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowa Wieś, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt zatwierdzonej uchwałą Rady Gminy Przemęt Nr XI/63/2011 roku z dnia 26 sierpnia 2011 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowa Wieś w rejonie ulic Spokojnej i Sosnowej, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami planu podlegającymi uchwaleniu są:

- 1) Załącznik nr 1 - Rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowa Wieś w rejonie ulic Spokojnej i Sosnowej”;
- 2) Załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozdział 2.

DEFINICJE UŻYTYCH POJĘĆ

§ 2. Określeniom użytym w planie nadaje się następujące znaczenie:

- 1) funkcja podstawowa terenu - przeznaczenie terenu na realizację określonych zadań zagospodarowania terenu lub pod lokalizację obiektów budowlanych o ustalonej funkcji dominującej wraz z obiektami budowlanymi i elementami zagospodarowania terenu, uzupełniającymi tę funkcję;
- 2) jednostka funkcjonalna - wydzielony liniami rozgraniczającymi teren o ustalonej funkcji podstawowej, na którym obowiązują jednolite zasady zagospodarowania i któremu przypisano numer i symbol literowy wyróżniający go spośród innych terenów;

- 3) linia rozgraniczająca - linia dzieląca jednostki funkcjonalne;
- 4) powierzchnia zabudowy - wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów i ramp zewnętrznych, tarasów, daszków, markiz, okapów i występów dachowych itp.;
 - powierzchni obiektów pomocniczych nie związanych na stałe z gruntem (bez fundamentów) jak altany i szopki;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej - obiekty liniowe i nieliniowe uzbrojenia terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 6) zabudowa - budynki i wiaty w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane;
- 7) wysokość zabudowy - zewnętrzny wymiar budynku lub wiaty mierzony od poziomu terenu istniejącego przy najniższej położonym wejściu do obiektu do najwyższej położonego punktu dachu (kalenicy) lub krawędzi elewacji, z pominięciem kominów, masztów itp.;
- 8) przepisy szczególne i odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 9) obowiązująca linia zabudowy - obowiązek usytuowania na działce budowlanej budynku o funkcji podstawowej w taki sposób, aby lico wykończonej ściany zewnętrznej lub jej fragment zlokalizowane było w linii wskazanej na rysunku planu; jeżeli kierunek obowiązującej linii zabudowy nie pokrywa się z wyznaczonym na tej działce kierunkiem orientacji budynków, to budynek należy zlokalizować tak, aby co najmniej jeden narożnik budynku o funkcji podstawowej zlokalizowany był we wskazanej linii; ganki, werandy, balkony i loggie mogą wykraczać poza te linie, lecz nie więcej niż o 1,5 m;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat; ganki, werandy, balkony i loggie mogą wykraczać poza wskazaną linię, lecz nie więcej niż o 1,5m; nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają na działce strefę zabudowy, w granicach, której ustala się lokalizację budynków i wiat;
- 11) kierunek orientacji zabudowy - sposób lokalizacji obiektów na działce budowlanej; linie prostopadłe tworzące znak graficzny naniesiony na rysunku planu w rejonie działki wyznaczają kierunki ścian zewnętrznych budynków na działce, a w przypadku wiat, kierunki linii okapów; 20% ścian zewnętrznych może mieć układ inny (np. krzywoliniowy lub ścięte narożniki);
- 12) wskaźnik powierzchni zabudowanej - ustalony dla terenów o tym samym przeznaczeniu wskaźnik urbanistyczny mierzony procentowym udziałem powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowaną liczy się jako sumę powierzchni zabudowy zlokalizowanych na działce budynków i wiat. Plan określa wielkość maksymalną wskaźnika, której nie można przekroczyć na danej działce budowlanej;
- 13) uciążliwe obiekty (działalność) - powodujące emisję do środowiska szkodliwych, w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej substancji: gazów, pyłów, ścieków, odpadów lub energii: hałasu, drgań, promieniowania, pola elektromagnetycznego - w wielkościach przekraczających dopuszczalne standardy emisyjne, określone w przepisach odrębnych lub w normach;
- 14) tereny biologicznie czynne - tereny zieleni, upraw oczek wodnych, ogrodów na dachach oraz nawierzchnie utwardzone przepuszczalne np.: gruntowe, żwirowe lub wykonane z elementów ażurowych na podłożu przepuszczalnym;
- 15) droga wewnętrzna - droga niepubliczna (nie będąca inwestycją celu publicznego);
- 16) dach płaski - dach o kącie nachylenia połąci do 25%.

Rozdział 3.

PRZEDMIOT USTALEŃ PLANU

§ 3. 1 Plan obejmuje grunty rolne w przewadze niezabudowane o łącznej powierzchni ok. 3,6 ha, położone w Nowej Wsi w sąsiedztwie lasu w rejonie ulic Spokojnej i Sosnowej. Granice planu oznaczono na rysunku planu.

2. Przedmiotem ustaleń planu w szczególności jest:

- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 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 art. 36 ust. 4 ustawy „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

3. Rysunek planu zgodnie z oznaczeniami naniesionymi w legendzie zawiera:

- 1) ustalenia obowiązujące - szczegółowe w tym:
 - a) granica planu;
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
 - c) linia podziału terenu o tym samym przeznaczeniu na jednostki funkcjonalne;
 - d) obowiązująca linia zabudowy;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - f) oznaczenie kąta prostego między wskazanymi liniami;
 - g) linia dopuszczalnych podziałów na działki budowlane;
 - h) ustalony kierunek orientacji zabudowy na działce;
 - i) linia dopuszczalnej lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we wspólnej granicy działek;
 - j) linie wymiarowe określające odległości (w metrach).
- 2) ustalenia obowiązujące - przeznaczenie terenów:
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - KDd - tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe;
 - KDw - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne niepubliczne;
 - KDp - tereny komunikacji - publiczny ciąg pieszo-jezdny;
 - E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - O - tereny infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami;
- 3) oznaczenia informacyjne - nie będące ustaleniami planu
 - a) określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej;
 - b) wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt w skali 1: 25000 z legendą i z oznaczeniem granic obszaru planu;
 - c) tabele informacyjne dotyczące procedury i danych osobowych zespołu sporządzającego projekt planu;
 - d) elementy zagospodarowania terenu:
 - istniejąca napowietrzna sieć energetyczna SN15 KV;
 - postulowana lokalizacja jezdni i parkingów;
 - istniejące podziały geodezyjne.

Rozdział 4.

USTALENIA OGÓLNE - ODNOSZĄCE SIĘ DO CAŁEGO TERENU

§ 4. Zasady ogólne podziału funkcjonalnego.

1. Dokonuje się podziału obszaru planu na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) KDd - tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe,
- 3) KDw - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne niepubliczne,
- 4) KDp - tereny komunikacji - publiczny ciąg pieszo-jezdny,
- 5) E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 6) O - tereny infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami,

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz linie podziału tych terenów na jednostki funkcjonalne oznaczono na rysunku planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na terenach MN zabudowy jednorodzinnej ustala się następujące ograniczenia:

- 1) obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z ustalonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z ustalonymi na działce budowlanej kierunkami orientacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży we wspólnych granicach działek wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu; tak zlokalizowane budynki w granicy winny mieć jednakowe parametry: dachy płaskie i wysokość do 3 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków krytych dachami dwuspadowymi o niesymetrycznym spadku połaci;
- 4) elewacje budynków wykańczać materiałami budowlanymi o stonowanych barwach z podkreśleniem linii cokołu; dachy wykańczać materiałami w kolorach między innymi: ceglastym, brązowym, popielatym, czarnym z wykluczeniem jaskrawych, czystych barw jak: niebieski, fiolet, róż, czerwień, pomarańcz, żółć, zieleń itp.;

2. Na terenach komunikacji i infrastruktury technicznej zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy Rozdziału V.

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

1. W celu ograniczenia negatywnych skutków wynikających z przekształcenia terenów biologicznie czynnych na tereny budowlane ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) zapewnia się kompleksowe rozwiązanie problemów planowanej zabudowy w tym pełne uzbrojenie terenu ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami oraz urządzania i kształtowania zieleni;
- 2) na terenach planowanej zabudowy jednorodzinnej zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć usługowych i rzemieślniczych mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych; emisje szkodliwych energii i substancji powstałe w wyniku działalności usługowej nie mogą przekraczać dopuszczalnych wielkości i wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizacji szrotów samochodowych oraz składowania wszelkich odpadów na placach i w obiektach jak na przykład: gruzu, złomu, ogumienia, makulatury itp., (z zastrzeżeniem § 15 ust.1 pkt 4 i § 21);
- 5) ustala się racjonalne zagospodarowanie terenu: ogranicza się powierzchnię zabudowy na działce budowlanej oraz określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału V; masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach i zaleca się je wykorzystywać również do przyszłego zagospodarowania terenu;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy większej niż 100 m²

2. Na całym terenie w granicach planu wprowadza się następujące zasady i ograniczenia w użytkowaniu terenu:

1) w zakresie regulacji gospodarki wodnej:

- ustala się pełne uzbrojenie terenu w sieć wodociągową; dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody na działkach;
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej przed wykonaniem pełnego uzbrojenia terenu w sieć wodociągową;
- dopuszcza się lokalizację zbiorników do gromadzenia wody deszczowej;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- ustala się pełne uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej;
- zakazuje się wylewania substancji szkodliwych do gruntu;
- zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- dopuszcza się lokalizację w granicach działek urządzeń do rozsączania ścieków deszczowych - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków komunalno-bytowych;
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji, parkingów i placów utwardzonych, powierzchniowo do gruntu - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów do gruntu lub oczek wodnych w granicach działki;
- dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach na deszczówkę zlokalizowanych na posesji;

3) w zakresie gospodarki odpadami:

- ustala się zasadę zorganizowanego systemu zbiórki i wywozu odpadów komunalnych (za wyjątkiem niebezpiecznych) i częściowej ich segregacji;
- zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów lub innych nieczystości do gruntu oraz ich składowania na terenach mieszkaniowych, o czym mowa w ust. 1 pkt 4;
- zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych;

4) w zakresie ochrony walorów krajobrazowych środowiska:

- na całym obszarze objętym planem powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczać na zielen; w szczególności zaleca się sadzenie zieleni dekoracyjnej - wysokiej i niskiej przy obiektach kubaturowych;
- obszar planu graniczy z terenem lasu, granica lasu jest jednocześnie granicą obszaru Natura 2000 pod nazwą Wielki Łęg Obrzański (PLB 300004); w celu ochrony strefy biologicznej lasu obowiązuje minimalna odległość budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami szczególnymi; ustala się w granicy z lasem zakaz lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1.8m.

5) w zakresie ochrony powietrza - emisja do powietrza szkodliwych gazów i pyłów nie może przekraczać wielkości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych.

6) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami

- w granicach planu na terenach MN obowiązują standardy akustyczne określone w przepisach odrębnych jak dla zabudowy jednorodzinnej: ustala się dopuszczalny poziom emisji hałasu do środowiska na poziomie 50 dB w dzień (od godz. 6.00 do 22.00) oraz 40 dB w nocy (od godz. 22.00 do 6.00);
- w przypadku stwierdzenia możliwości wystąpienia nadmiernej emisji hałasu poza granice działki należy wprowadzić rozwiązania techniczne, technologiczne lub organizacyjne ograniczające emisję do poziomu dopuszczalnego;

7) w zakresie promieniowania elektromagnetycznego

- na terenach MN zabrania się emisji poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego;
- w przypadku stwierdzenia możliwości wystąpienia nadmiernej emisji energii elektromagnetycznej poza granice działki należy wprowadzić rozwiązania techniczne, technologiczne lub organizacyjne ograniczające emisję;

- na terenie jednostki 10 KDd zlokalizowana jest napowietrzna sieć energetyczna SN 15 kV; w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się na terenie o symbolu 3MN zakaz zabudowy w pasie o szerokości 7,5m od osi sieci do czasu przebudowy tej sieci na kablową

3. Zgodnie z przepisami szczególnymi, ochronie podlega teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren planu leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu pod nazwą „Obszar I „Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice”, który został powołany Rozporządzeniem Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 roku. Na terenie planu obowiązują przepisy aktów ustanawiających ochronę prawną tego obszaru.

4. Ochronie podlega teren położony w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 304 gromadzącego wody powierzchniowe w czwartorzędowych utworach porowych. Teren planu leży w granicach zasięgu tego zbiornika. Na terenie planu obowiązują przepisy odrębne i akty ustanawiające ochronę prawną Zbiornika.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Część terenu sołectwa Nowej Wsi, w tym obszar planu znajduje się w strefie „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej, ujętej w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków województwa Wielkopolskiego.

2. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej w strefie „W” w obrębie planu są potencjalne zabytki i stanowiska archeologiczne. W przypadku stwierdzenia obiektów archeologicznych podczas robót ziemnych należy zawiadomić odpowiednie służby konserwatorskie. W tym przypadku kontynuacja robót budowlanych wymaga zapewnienia nadzoru archeologicznego.

3. Na terenie planu nie występują dobra kultury współczesnej ani obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków - w związku z powyższym nie ustala się zasad ich ochrony.

§ 8. Wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych terenów komunikacji i infrastruktury określają przepisy szczegółowe Rozdziału V.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

1. Standardy kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

1) Parametry zabudowy mieszkaniowej.

- budynki jednorodzinne: do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- bryła główna budynku: nie niższa niż 7.5 i nie wyższa niż 9.0 w kalenicy;
- poziom posadowienie parteru nie wyżej niż 0.7m,
- poziom okapu nie niżej niż 3.2m i nie wyżej niż 4.0m;

2) Geometria dachu.

- nad budynkiem: dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym spadku połaci w przedziale od 85% - 100%; nad częścią budynku nie przekraczającą 25% powierzchni zabudowy tego budynku dopuszcza się dach o innym spadku lub stropodachy płaskie;

3) Kolorystyka elewacji i dachów - według ustaleń § 5 ust.1 pkt 4.

2. Standardy kształtowania zabudowy uzupełniającej:

1) Gabaryty i wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat:

- budynki gospodarcze i garażowe: zlokalizowane na różnych działkach budowlanych we wspólnej granicy - parterowe, według ustaleń § 5 ust.1 pkt 2;
- pozostałe budynki gospodarcze, garażowe i wiaty (wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego) parterowe kryte dachem płaskim o wysokości do 3.5m lub kryte dachem stromym o wysokości do 5.0m;

2) Kolorystyka elewacji i dachów - analogiczna, jak w budynkach mieszkalnych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Wskaźnik powierzchni zabudowanej - do 40%

2) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

4. Zasady wyznaczania parkingów

- 1) Na terenach MN ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w granicy działki budowlanej;
- 2) Minimalna liczba stanowisk postojowych (w tym garaży) na terenach MN: co najmniej 1 stanowisko na każdy lokal (mieszkalny lub usługowy) nie mniej jednak niż 2 stanowiska na każdej działce;
- 3) W celu obsługi jednostki infrastruktury o symbolu 8 O i 7 E wyznacza się w ich rejonie na terenie 10 KDd zatokę dla samochodu ciężarowego i na terenie 11 KDd ogólnodostępne parkingi dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej 6 stanowisk postojowych;

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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.

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych; sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie określono w § 6 ust. 3 i 4.

2. W granicach planu nie występują: tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania tych terenów.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

1. Zasadniczego podziału terenu w tym wydzielenie działek pod komunikację należy dokonywać w oparciu o zasady określone w Rozdziale V oraz w oparciu o wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające jednostki funkcjonalne.

2. Podział jednostek funkcjonalnych na poszczególne działki budowlane, podział wtórny działek oraz scalenia działek należy dokonywać w oparciu o zasady szczegółowe określone w Rozdziale V.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Na terenach jednostki 3MN ustala się zakaz zabudowy w pasie o szerokości 12m wzdłuż granicy z lasem oraz zakaz zabudowy w pasie o szerokości 7,5m od osi przebiegu linii napowietrznej średniego napięcia SN 15kV.

§ 13. Ogólne zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązania z istniejącym układem zewnętrznym i zasady obsługi:

- 1) Podstawę komunikacyjnej obsługi obszaru z zewnątrz stanowi ulica Powstańców Wielkopolskich klasy lokalnej będąca odcinkiem drogi powiatowej relacji Przemęt - Mochy;
- 2) Głównymi istniejącymi elementami systemu komunikacji publicznej w granicach planu są: ulica Spokojna - dojazdowa o symbolu 12 KDd oraz ulica Sosnowa o symbolu 10 KDd i 9 KDp;
- 3) Głównymi planowanymi elementami systemu komunikacji publicznej jest pas ulicy dojazdowej o symbolu 11 KDd;
- 4) Pozostałymi planowanymi elementami systemu komunikacji są odcinki drogi wewnętrznej o symbolach 13 KDw, 14KDw i 15 KDw;

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w Rozdziale V § 23, 24 i 25.

§ 14. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i powiązania z istn. układem zewnętrznym.

1. Zapewnia się podstawową obsługę inżynierską: dostawę energii elektrycznej, wody oraz odbiór ścieków komunalnych, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się realizację podstawowego zakresu uzbrojenia terenu w sieć wodociagową i sanitarną poprzez budowę systemów sieci kanalizacyjnej i wodociagowej.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej sieci energetycznej SN 15 kV biegnącej w ulicy Sosnowej lub w ul. Powstańców Wielkopolskich poprzez budowę stacji transformatorowej na terenie jednostki o symbolu 7 E.

4. Dopuszcza się przebudowę zlokalizowanej w ulicy Sosnowej istniejącej napowietrznej sieci energetycznej SN 15 kV na kablową.

5. Dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej a w okresie perspektywicznym budowę sieci gazowej.

6. Ustala się lokalizację zbiorczych sieci infrastruktury technicznej w pasach rozgraniczających tereny komunikacji KDd i KDw oraz na terenach infrastruktury o symbolach 7 E i 8 O. Przez zbiorcze sieci infrastruktury technicznej rozumie się sieci obsługujące co najmniej dwie posesje.

7. Ustala się lokalizację zbiorczych obiektów infrastruktury technicznej na terenach infrastruktury technicznej o symbolach 7 E i 8 O; przez zbiorcze obiekty infrastruktury technicznej rozumie się obiekty nieliniowe obsługujące co najmniej dwie nieruchomości.

8. Dopuszcza się lokalizację zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, po uzyskaniu zgody właścicieli tych terenów oraz za zgodą i na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

9. Dla sieci i obiektów infrastruktury nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.

§ 15. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zasady obsługi terenów w zakresie inżynierii sanitarnej.

1) zaopatrzenie w wodę:

- zaopatrzenie w wodę poszczególnych obiektów i posesji ustala się z planowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej lokalnej stacji wodociągowej;
- sieci wodociągowe należy lokalizować poza pasami jezdni, (nie dotyczy to pieszo-jezdni);

2) gospodarka ściekowa:

- odprowadzenie ścieków bytowych z obiektów i posesji: docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków w Przemęcie poprzez planowany system kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych zgodnie z ustaleniami § 6 ust.2 pkt 2;
- na obszarze gminy funkcjonuje sieć kanalizacji sanitarnej z oczyszczalniami ścieków komunalnych: w Przemęcie, Wieleniu i Mochach;
- sieci kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w pasach rozgraniczających tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacyjnej w jezdniach;
- dopuszcza się lokalizację nowych przepompowni ścieków na terenach komunikacji i infrastruktury oraz na pozostałych terenach - za zgodą ich właścicieli i po zapewnieniu dostępu do urządzeń;
- dopuszcza się realizację ciśnieniowego systemu kanalizacji ścieków komunalnych opartego na indywidualnych przepompowniach przydomowych;

3) odprowadzenie wód opadowych:

- odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2 pkt 2.

4) gospodarka odpadami komunalnymi:

- ustala się zorganizowany system zbiórki i wywozu odpadów komunalnych zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Przemęt;
- na terenie jednostki infrastruktury technicznej 8 O wyznacza się miejsce do selektywnej zbiórki odpadów;
- pozostałe ograniczenia i zasady określają przepisy § 6 ust. 2 pkt 3.

5) zaopatrzenie w ciepło:

- ustala się indywidualne ogrzewanie obiektów;
- zaopatrzenie w energię ciepłą, zapewnić z indywidualnych kotłowni, wyposażonych w urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia, zaleca się stosować jako czynnik grzewczy paliwa gazowe i płynne, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;

- do celów uzyskania ciepłej wody użytkowej dopuszcza się wykorzystanie technologii kolektorów słonecznych;
- w kotłowniach dopuszcza się stosowanie drewna, węgla oraz paliw stałych pochodzenia węglowego;

6) zaopatrzenie w gaz:

- dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostaw gazu i lokalizację indywidualnych zbiorników gazu - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- w przypadku gazyfikacji Nowej Wsi, dopuszcza się zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz sieciowy;
- gazociągi należy lokalizować na terenach komunikacji poza jezdniami (w chodnikach i poboczach) oraz na terenach infrastruktury;

2. Ustalenia dotyczące zasad obsługi terenu w zakresie energetyki i telekomunikacji.

1) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- ustala się dostawę energii elektrycznej dla wszystkich odbiorców z istniejącego systemu energetycznego na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- dla obsługi planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej MN i terenów komunikacji ustala się budowę stacji transformatorowej, nowych linii kablowych nn i systemu oświetlenia ulic;
- w przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych wraz z zasilającymi sieciami SN i z odpowiednimi wyprowadzeniami kablowymi nn 0.4 KV;
- linie kablowe należy lokalizować w pasach rozgraniczających tereny infrastruktury i komunikacji poza jezdniami; ograniczenie to nie dotyczy prowadzenia kabli w pieszo-jezdniami oraz w jezdniami na krótkich odcinkach;

2) telekomunikacja:

- dopuszcza się możliwość objęcia obszaru planu systemem telekomunikacyjnym i teleinformatycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- planowane odcinki sieci należy realizować jako kablowe i lokalizować na terenach komunikacji i infrastruktury poza pasami jezdni w poboczach dróg i w chodnikach;
- nie dopuszcza się budowy napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji jego ustaleń utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

Rozdział 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – DLA JEDNOSTEK FUNKCJONALNYCH

§ 17. Ustalenia dla jednostek funkcjonalnych o symbolach 1MN, 2MN, 6MN.

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Zabudowa uzupełniająca - obiekty gospodarcze i garażowe;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) parametry planowanych działek:

- parametry działek w wyniku podziału: minimalna powierzchnia działki 500 m²; maksymalna powierzchnia działki 1200 m²
- szerokość frontów działek - minimalna 20 m; maksymalna 27 m

2) określenie kąta położenia projektowanych granic:

- dla jednostek 1MN i 2MN określenie kąta położenia projektowanych granic działek w stosunku do drogi 11 KDd ustala się zgodnie z rysunkiem planu z zachowaniem następującej zasady: linie podziałów tych jednostek funkcjonalnych na działki budowlane prowadzić jako prostopadłe do odcinka oznaczonego na rysunku planu literami A i B łączącego skrajne punkty geodezyjne o numerach 0315 oraz 0352 (dane z „mapy podziału działki nr 345/11” wpisanej do ewidencji zasobu powiatowego dn 21.10.2009 nr ewid. 1316-148/ 09);

- dla jednostki 6MN linie podziałów na działki budowlane wyznaczać prostopadłe do drogi 12 KDd zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

3) zasady wtórnych podziałów i scaleń:

- wydzielone na terenie jednostek funkcjonalnych działki gruntu mogą podlegać dalszym podziałom lecz na działki nie mniejsze niż 500 m² lub na działki po scaleniu nie większe niż 1400 m²;

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy mieszkaniowej: budynki jednorodzinne wolnostojące

2) rodzaj zabudowy uzupełniającej: obiekty gospodarcze i garażowe w formie budynków lub wiat wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni do 150 m²; na działkach gruntu większych niż 800 m² dopuszcza lokalizację obiektów ogrodnich typu szklarnie, tunele foliowe, pieczarkarnie o łącznej powierzchni całkowitej do 100 m²;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu - zgodnie z § 9 ust. 3;

4) parametry zabudowy i geometria dachów - zgodnie z § 9 ust.1 i ust.2;

5) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z zachowaniem następującej zasady:

- obowiązująca linia zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji 11 KDd
- linia dopuszczalnej lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we wspólnej granicy działek: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) sposób lokalizacji obiektów na działce: zgodnie z kierunkiem orientacji zabudowy naniesionym na rysunku planu w rejonie działki

7) kolorystyka elewacji i dachów - zgodnie z § 5 ust.1 pkt 4

8) ustalenia szczególne: na działkach od strony istniejącej zabudowy, wzdłuż południowych granic dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych o wysokości do 1.8 m;

9) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- zasady ogólne - zgodnie z § 13
- minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z § 9 ust. 4
- ustalenia szczególne: dojazd na działki ustala się z drogi o symbolu 11 KDd, dopuszcza się dodatkowe zjazdy odpowiednio z dróg o symbolach 12 KDd, 13KDw i 14 KDw;

10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- zasady ogólne - zgodnie z § 14
- ustalenia szczególne - zgodnie z § 15

§ 18. Ustalenia dla jednostki funkcjonalnej o symbolu 3MN.

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Zabudowa uzupełniająca - obiekty gospodarcze i garażowe;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- parametry działek w wyniku podziału: minimalna powierzchnia działki 700m²; maks. powierzchnia działki 850 m²
- szerokość frontów działek - minimalna 21 m; maksymalna 29 m
- linie podziałów jednostki funkcjonalnej na działki budowlane wyznaczać prostopadłe do drogi 11 KDd zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- wydzielone na terenie jednostki funkcjonalnej działki gruntu nie mogą podlegać dalszym podziałom ani scaleniu;

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy mieszkaniowej: budynki jednorodzinne wolnostojące;

2) rodzaj zabudowy uzupełniającej: obiekty gospodarcze i garażowe w formie budynków lub wiat wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni do 150 m²;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu - zgodnie z § 9 ust. 3;

- 4) parametry zabudowy i geometria dachów - zgodnie z § 9 ust.1 i ust.2;
- 5) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z zachowaniem następującej zasady:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości 12m od granicy z lasem
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji 11 KDd
 - w odległości 6.3m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji 10 KDd nie mniej jednak niż 7.5m od osi przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV
 - linia dopuszczalnej lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we wspólnej granicy działek zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) sposób lokalizacji obiektów na działce: zgodnie z kierunkiem orientacji zabudowy naniesionym na rysunku planu w rejonie działki;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów - zgodnie z § 5 ust.1 pkt 4
- 8) ograniczenia dotyczące zasad realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - zasady ogólne - zgodnie z § 13
 - minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z § 9 ust. 4
 - ustalenia szczegółowe:
 - dojazd na działki ustala się z drogi o symbolu 11 KDd, dopuszcza się dodatkowy wjazd na działkę odpowiednio z drogi o symbolach 10KDd;
- 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
 - zasady ogólne - zgodnie z § 14
 - ustalenia szczegółowe - zgodnie z § 15

§ 19. Ustalenia dla jednostek funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN i 5MN

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Zabudowa uzupełniająca - obiekty gospodarcze i garażowe;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - parametry działek w wyniku podziału jednostki funkcjonalnej: minimalna powierzchnia działki 500 m²; maksymalna powierzchnia działki 785 m²
 - szerokość działek w obrębie jednostki 4MN: minimalna 20 m; maksymalna 30 m
 - szerokość działek w obrębie jednostki 5MN: minimalna 19.6 m; maksymalna 30.3 m
 - linie podziałów jednostki funkcjonalnej na działki budowlane wyznaczać prostopadłe do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 15 KDw zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - wydzielone na terenie jednostek działki gruntu mogą podlegać scaleniu na działki nie większe niż 1200 m²
4. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) forma zabudowy mieszkaniowej: budynki jednorodzinne wolnostojące;
 - 2) rodzaj zabudowy uzupełniającej: obiekty gospodarcze i garażowe w formie budynków lub wiat wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni do 150 m²; na działkach gruntu większych niż 800 m² dopuszcza lokalizację obiektów ogrodniczych typu szklarnie, tunele foliowe, pieczarkarnie o łącznej powierzchni całkowitej do 100 m²;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu - zgodnie z § 9 ust. 3
 - 4) parametry zabudowy i geometria dachów - zgodnie z § 9 ust.1 i ust.2
 - 5) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu przy zachowaniu następującej zasady:
 - obowiązująca linia zabudowy dla jednostki 4MN: w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji 11 KDd
 - obowiązująca linia zabudowy dla jednostki 5MN: w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny 14 KDw i 15 KDw;
 - linia dopuszczalnej lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we wspólnej granicy działek: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 6) sposób lokalizacji obiektów na działce: zgodnie z kierunkiem orientacji zabudowy naniesionym na rysunku planu w rejonie działki;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów - zgodnie z § 5 ust.1 pkt 4
- 8) ustalenia szczególne dla jednostki 5MN: na działkach od strony istniejącej zabudowy, wzdłuż południowych granic dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych o wysokości do 1.8 m;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - zasady ogólne - zgodnie z § 13
 - minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z § 9 ust. 4
 - ustalenia szczególne:
 - dojazd na działki dla jednostki 4MN ustala się z drogi o symbolu 11 KDd, dopuszcza się dodatkowe zjazdy odpowiednio z drogi wewnętrznej (jednostki o symbolach 13KDw, 14 KDw i 15 KDw);
- 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zasady ogólne - zgodnie z § 14
 - ustalenia szczególne - zgodnie z § 15

§ 20. Ustalenia dla jednostki funkcjonalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 7 E

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
 - teren przeznaczony na lokalizację stacji transformatorowej i linii kablowych energetycznych;
 - dopuszcza się lokalizację zbiorczych sieci infrastruktury technicznej innych niż energetyczne i parkingów
 - realizowane na terenie infrastruktury zadania z zakresu infrastruktury technicznej wraz z uzupełniającymi elementami zagospodarowania takimi jak dojścia, dojazd, parking i zieleń są inwestycją celu publicznego;
2. Obsługa komunikacyjna: z dróg 10 KDd, zasady obsługi zgodnie z § 9 ust.4 pkt 3;
3. Dla sieci i obiektów nie wyznacza się linii zabudowy.

§ 21. Ustalenia dla jednostki funkcjonalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 O

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami, miejsce do - selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w granicach jednostki należy zlokalizować plac utwardzony do selektywnej zbiórki odpadów przeznaczonych do recyklingu, wyposażony w szczelnie zamykane kontenery (pojemniki) na odpady typu plastik, szkło, papier itp. oraz chodniki i pas zieleni izolacyjnej od strony granic z terenami mieszkaniowymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zbiorczych sieci infrastruktury technicznej i parkingów;
 - 3) realizowane na terenie infrastruktury zadania z zakresu infrastruktury technicznej wraz z uzupełniającymi elementami zagospodarowania takimi jak dojścia, dojazd, parkingi i zieleń są inwestycją celu publicznego;
3. Obsługa komunikacyjna: z drogi 10 KDd i 11KDd, do miejsca zbiórki odpadów zabezpieczyć dojścia i dojazdy zgodnie z ustaleniami § 9 ust.4 pkt 3;

§ 22. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem KDd.

1. Na terenach dróg publicznych dojazdowych obejmujących jednostki o symbolach: 10 KDd, 11KDd, 12KDd:
 - 1) ustala się funkcję podstawową - tereny komunikacji dróg publicznych - dojazdowych; w pasach rozgraniczających tereny dróg publicznych ustala się:
 - lokalizację odpowiednio: jezdni i chodników lub pieszo-jezdni bez konieczności wydzielania chodników;
 - lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej - na zasadach określonych w § 15 z uwzględnieniem przepisów odrębnych
 - 2) w pasach rozgraniczających tereny dróg publicznych dopuszcza się:
 - lokalizację zatok parkingowych ogólnodostępnych w miejscach wskazanych na rysunku planu;
 - na terenie 11 KDd lokalizację ścieżki rowerowej;

- urządzenie pasów zieleni izolacyjno-dekoracyjnej i sadzenie drzew tam gdzie nie koliduje to z istniejącą lub planowaną lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

3) ustala się następujące szerokości pasów rozgraniczających:

- dla jednostki 10 KDD - 8 metrów
- dla jednostki 11 KDD - 8 metrów
- dla jednostki 12 KDD szerokość - zmienna (od 6.7m do 7.3m), wyznaczona przez istniejące granice geodezyjne

2. W pasach rozgraniczających ulice istniejące ustala się następujące zasady modernizacji i rozbudowy:

- 1) na terenie jednostki 10 KDd (ul. Sosnowa) ustala się lokalizację jezdni o szerokości co najmniej 4.5 m w linii przedłużenia pieszo-jezdni 9KDp, jednostronny chodnik, pas infrastruktury oraz zjazd na teren jednostki infrastruktury 7 E i zatokę dla samochodu ciężarowego dla potrzeb obsługi jednostki infrastruktury 8 O;
- 2) na terenie jednostki 12 KDd (ul. Spokojna) ustala się lokalizację pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 5,5 m; dopuszcza się dodatkowe zjazdy na tereny mieszkaniowe.

§ 23. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem 9 KDp.

- 1) funkcja podstawowa: tereny komunikacji publicznej - istniejący ciąg pieszo-jezdny, ulica Sosnowa;
- 2) szerokość pasa rozgraniczającego - zmienna (od 4.0 m do 4.2m), wyznaczona przez istniejące granice geodezyjne.

§ 24. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 13 KDw, 14KDw, 15KDw.

1. Funkcja podstawowa: tereny komunikacji drogi wewnętrznej, niepublicznej;

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) w pasach rozgraniczających tereny drogi wewnętrznej ustala się lokalizację pieszo-jezdni oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - na zasadach określonych w § 15 z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) szerokość pasa rozgraniczającego: 6m

3. Dopuszcza się odstępienie od realizacji odcinka drogi o symbolu 15 KDw pod warunkiem ustanowienia niezbędnych służebności w celu realizacji uzbrojenia i dojazdu do działek budowlanych jednostki 5MN. W takim przypadku dopuszcza się wtórny podział jednostki funkcjonalnej 15 KDw na działki gruntu w celu powiększenia przylegających do nich odpowiednio działek budowlanych jednostki 5 MN. Podziału terenów 15 KDw należy dokonywać poprzez przedłużenie granic podziałów na terenach 5MN.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 25. Ustalenie renty planistycznej.

1. Stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zwanej rentą planistyczną ustala się jak niżej:

- 1) na terenach przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego, obejmujących tereny komunikacji publicznej i infrastruktury technicznej ustala się rentę planistyczną w wysokości 10 %;
- 2) na terenach komunikacji niepublicznej KDw ustala się rentę planistyczną w wysokości 20%;
- 3) na terenach mieszkaniowych MN - ustala się rentę planistyczną w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przemęt.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) Jerzy Dominiak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/171/12
Rady Gminy Przemęt
z dnia 20 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Uwaga nr 1 Wniesiona przez Panią Monikę Zając właściciela działki 747, obręb Nowa Wieś, leżącej przy granicy opracowanego projektu planu

Treść:

Wnioskodawca wnosi o powiększenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki budowlanej przylegającej do działki 747 stanowiącej własność Wnioskodawcy. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt nr 1 Rada Gminy Przemęt nie uwzględnia wniesionej uwagi uznając uzasadnienie zawarte w rozstrzygnięciu nr 1 Wójta Gminy Przemęt.

Uzasadnienie

Rada Gminy Przemęt uchwałą nr VII/24/2011 z dnia 15 marca 2011 r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowa Wieś. Zgodnie z uzasadnieniem Wójta Gminy Przemęt do ww. uchwały przedmiotowy obszar planuje się przeznaczyć pod indywidualną zabudowę mieszkaniową oraz niezbędną infrastrukturę techniczną. W trakcie procedury planistycznej w wyznaczonym terminie wpłynęło pięć wniosków, których wnioskodawcy wnoszą o podział terenu objętego projektem planu na zasadzie przedłużenia działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Powstańców Wielkopolskich i stanowiących własność Wnioskodawców. Wnioski te zostały uwzględnione a następnie także w ich oparciu opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przygotowany projekt uzyskał wymagane przepisami prawa pozytywne uzgodnienia i opinie. Projekt planu wyłożony został następnie do publicznego wglądu oraz przeprowadzona została dyskusja publiczna w trakcie której pracownicy Gminy Przemęt oraz autor opracowania przedstawili zebranym projekt planu wraz z uzasadnieniem przyjętych rozwiązań. Projekt miejscowego planu został opracowany w taki sposób, aby powstały działki o zróżnicowanej powierzchni, ale jednocześnie o jak najkorzystniejszym rozłogu, tak, aby w możliwie największym sposób urozmaicić przyszłą ofertę nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż. Zaproponowany kształt działek jest również konsekwencją uwzględnienia wniosków osób fizycznych. Zaproponowane działki są przedłużeniem nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż ulicy Powstańców Wielkopolskich. Uzyskano w ten sposób dla całego tego obszaru rytm zabudowy, który doskonale wpisuje się w istniejący układ urbanistyczny. Jakakolwiek zmiana szerokości lub wielkości zaprojektowanych działek zaburzy harmonię i rytm zabudowy ustalony w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi wiązałoby się również z koniecznością przedłożenia nowej koncepcji zagospodarowania całego terenu, opracowania nowych dokumentów okółoplanistycznych oraz ponownym uzyskaniem uzgodnień i opinii właściwych organów wskazanych w ustawie.

Uwaga nr 2 Wniesiona przez Panią Natalię Zbyrad właściciela działki 345/13, obręb Nowa Wieś, leżącej przy granicy opracowanego projektu planu

Treść:

Wnioskodawca wnosi o pomniejszenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki budowlanej przylegającej do działki 345/13 stanowiącej własność Wnioskodawcy. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt nr 2 Rada Gminy Przemęt nie uwzględnia wniesionej uwagi uznając uzasadnienie zawarte w rozstrzygnięciu nr 2 Wójta Gminy Przemęt.

Uzasadnienie

Rada Gminy Przemęt uchwałą nr VII/24/2011 z dnia 15 marca 2011 r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowa Wieś. Zgodnie z uzasadnieniem Wójta Gminy Przemęt do ww. uchwały przedmiotowy obszar planuje się przeznaczyć pod indywidualną zabudowę mieszkaniową oraz niezbędną infrastrukturę techniczną. W trakcie procedury planistycznej wpłynęło pięć wniosków, których zainteresowani wnoszą o podział terenu objętego projektem planu na zasadzie przedłużenia działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Powstańców Wielkopolskich i stanowiących ich własność. Wnioski te zostały uwzględnione, a następnie także w oparciu o uwzględnione wnioski opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przygotowany projekt uzyskał wymagane przepisami prawa pozytywne uzgodnienia i opinie. Projekt planu wyłożony został następnie do publicznego wglądu oraz przeprowadzona została dyskusja publiczna w trakcie której

pracownicy Gminy Przemęt oraz autor opracowania przedstawili zebranym projekt planu wraz z uzasadnieniem przyjętych rozwiązań. Projekt miejscowego planu został opracowany w taki sposób, aby powstały działki o zróżnicowanej powierzchni, ale jednocześnie o jak najkorzystniejszym rozłogu, tak, aby w możliwie największy sposób urozmaicić przyszłą ofertę nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż. Zaproponowany kształt działek jest również konsekwencją uwzględnienia wniosków osób fizycznych. Są one przedłużeniem nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż ulicy Powstańców Wielkopolskich. Uzyskano w ten sposób dla całego tego obszaru rytm zabudowy, który doskonale wpisuje się w istniejący układ urbanistyczny. Jakakolwiek zmiana szerokości lub wielkości zaprojektowanych działek zaburzy harmonię i rytm zabudowy ustalony w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi w zakresie nowego podziału funkcjonalnego terenu wiązałoby się również z koniecznością przedłożenia nowej koncepcji zagospodarowania całego terenu, opracowania nowych dokumentów ośrodkowych oraz ponownym uzyskaniem uzgodnień i opinii właściwych organów wskazanych w ustawie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/171/12
Rady Gminy Przemęt
z dnia 20 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku pozycja 647 tekst jednolity) Rada Gminy Przemęt rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie budowy dróg publicznych wraz z oświetleniem oraz wodociągów i kanalizacji zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowa Wieś w rejonie ulic Spokojnej i Sosnowej stanowią zadania własne Gminy Przemęt.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Przemęt:

1. realizacja inwestycji określonych w § 1 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków;

2. inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (dz. U z 2006 poz 89 poz 625 ze zmianami);

3. realizacja sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej powinna wyprzedzać realizację dróg publicznych, a jeśli to konieczne wykup i wyłączenie z produkcji rolnej gruntów pod drogi publiczne powinny wyprzedzać realizację sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 3. Zasady finansowania zapisanych w § 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami) będą realizowane:

- 1) z budżetu Gminy Przemęt
- 2) z kredytów i pożyczek,
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień,
- 4) ze środków unijnych,
- 5) z dotacji samorządu województwa i innych środków zewnętrznych

zgodnie z uchwałą budżetową oraz Wieloletnim Planem Finansowym Gminy Przemęt.