



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 lutego 2022 r.

Poz. 1053

UCHWAŁA NR XXXVI/274/2022 RADY GMINY ROZDRAŻEW

z dnia 26 stycznia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 806/14 i 709 w Rozdrażewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Rozdrażew uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Rozdrażewie dla działek o nr ewid. 806/14 i 709 po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 806/14 i 709 w Rozdrażewie”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

5. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest zbiór danych przestrzennych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12 stopni;
- 2) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

- 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;
- 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Rozdrażew;
- 11) usługach - należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności.

DZIAŁ II.

Rozdział 1. Przepisy szczegółowe

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

§ 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się przeznaczenie na lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zabudowy usługowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Na obszarze planu:

- 1) dopuszcza:
 - a) rozbiorczy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków,
 - b) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury,
 - d) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizację dojść i dojazdów,
- 2) ustala się zakaz stosowania od strony frontowej części działki płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych z wyłączeniem podmurówki.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Z zakresu ochrony przed hałasem na terenie MN/U obowiązują normy określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Ustala się nakaz zagospodarowania zieleni wolnych od utwardzenia terenów.

3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4.

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

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 4) dla budynków mieszkalnych i usługowych rozwiązanie dachów jako dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) pokrycie dachów budynków w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 7) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60 m²,
 - c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,05;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,9;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej:
 - a) min. 2 miejsca parkingowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie MN/U - 700 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 15° w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9.

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

§ 11. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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

§ 12. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących dróg.

§ 13. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej;

1) odprowadzanie ścieków:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków,

b) wody opadowe i roztopowe, należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w ramach własnego terenu,

2) zaopatrzenie w wodę:

a) dostawa wody z istniejącej sieci wodociągowej,

b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) zaopatrzenie w ciepło:

a) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń,

b) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii,

- c) ustala się zachowanie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw,
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących sieci elektroenergetycznych SN 15 kV i nn 0,4 kV, które będą rozbudowywane do występującego zapotrzebowania na energię,
 - b) na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci zasilających odpowiednio do zbilansowanych potrzeb, i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne,
 - c) określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny
- a) ustala się przyłączenie do sieci gazociągowej zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym,
 - b) dopuszcza się lokalizację projektowanych sieci i przyłączy gazowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 12.

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

§ 15. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 5 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozdrażew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Wiesław Jankowski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXVI/274/2022
Rady Gminy Rozdrażew
z dnia 26 stycznia 2022 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 806/14 I 709 POŁOŻONYCH W ROZDRAŻEWIE

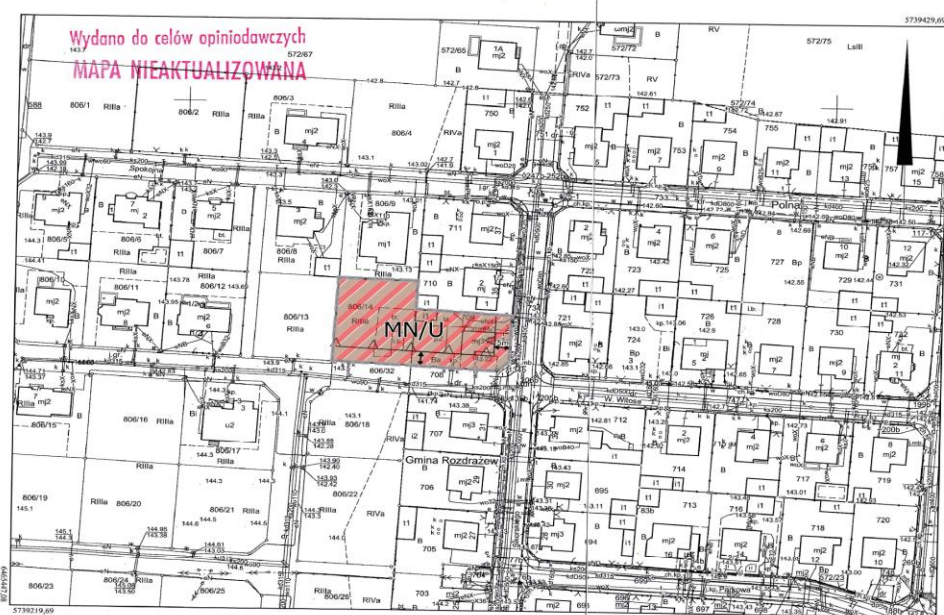
skala 1: 1000

STAROSTWO POWIATOWE
w KRÓTOSZYNIE

Znak: GG.6642.II92.2021

Województwo: wielkopolskie
Powiat: krotoszyński
Jednostka ewidencyjna: Rozdrażew
Obręb ewidencyjny: 0009 ROZDRAŻEW
Arkusz nr 9

Kopia mapy zasadniczej skala 1:1000



Wykonał Lucyna Mikajewska-Trawińska
dn. 28-06-2021 r.

STAROSTA KROTOS

PL.PZGK.751

(identyfikator ewidencyjny mapy)

Mapa zasadnicza

(plan sytuacyjny)

28.06.20

(data wydania kopii)

Z up. STARSZY

Arkadiusz...

(podpis)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

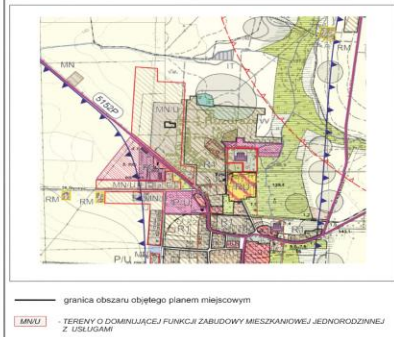
(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

(drukowane nazwisko)

(drukowane imię)

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew
skala 1 : 10 000



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- △ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

załącznik nr 1
do Uchwały nr XXX/274/2022
Rady Gminy Rozdrażew
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXVI/274/2022
Rady Gminy Rozdrażew
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 806/14 i 709 w Rozdrażewie

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16.11.2021r. do 7.12.2021r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 21.12.2021r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Rozdrażew nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXVI/274/2022
Rady Gminy Rozdrażew
z dnia 26 stycznia 2022 r.

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

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Rozdrażew określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwej przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 869 ze zmianami).

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) z kredytów i pożyczek bankowych,
- e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
- f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 ze zmianami) i nie będą obciążały budżetu gminy.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXXVI/274/2022
Rady Gminy Rozdrażew
z dnia 26 stycznia 2022 r.
[Zalacznik4.xml](#)

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę