



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 sierpnia 2022 r.

Poz. 5908

UCHWAŁA NR XXVI/254/2022 RADY GMINY W POŁAJEWIE

z dnia 2 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Połajewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo uchwalonego uchwałą Nr XXVI/253/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, zwanych dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu , o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego;
- 2) przestrzenie publiczne o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) obiekty objęte formami ochrony zabytków i dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3. Cały obszar wsi Połajewo objęty planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (skrót GZWP) nr 139 – Dolina Kopalna Smogulec-Margonin (zbiornika czwartorzędowego).

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczony na rysunku **MNU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku **U**;
- 3) teren drogi publicznej (ul. Krótkiej) - oznaczony na rysunku **KDD**;
- 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku **KDW**;
- 5) teren urządzeń elektroenergetyki - oznaczony na rysunku **E**;
- 6) teren urządzeń wodociągowych - oznaczony na rysunku **W**.

2. Na całym obszarze objętym planem zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Tereny o tym samym przeznaczeniu i innych warunkach zabudowy i zagospodarowania wyróżniono cyfrą.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę budynkami (z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury), obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy budynkami;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci poniżej 15°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°;
- 4) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynków stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczona po obrysie zewnętrznym budynku.

§ 5. Obowiązują określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. Na terenie objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1) zapewnienie ochrony wód przez odprowadzenie do środowiska wód opadowych lub roztopowych spełniających jakość zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 2) ochronę ziemi przez zorganizowany, selektywny system odbioru odpadów i właściwe zabezpieczenie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ochronę powietrza przed emisją zanieczyszczeń zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska i prawa miejscowego;

- 5) ochronę przed hałasem, poprzez utrzymanie hałasu na poziomie dopuszczalnym dla tych terenów, na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego, przy realizacji usług edukacji jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) zabudowy usługowej U1 jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) zabudowy usługowej U2 jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 6) kształtowanie terenów zieleni przez ustalenie wymaganego minwskaznika terenu powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 7) ochronę wód podziemnych w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 – Dolina Kopalna Smogulec-Margonin (zbiornika czwartorzędowego), poprzez zakaz zanieczyszczania wód podziemnych zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU ustala się:

- 1) sytuowanie budynków na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) realizację na działce budowlanej budynków: mieszkalnego, usługowego i gospodarczych w tym garażowego, altany lub wiaty;
- 3) usługi w szczególności: edukacji, handlu, opieki zdrowotnej, finansowe itp.;
- 4) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego i gospodarczego z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zmiany funkcji oraz rozbiórki i budowy nowego wg poniższych warunków;
- 5) dla budynku mieszkalnego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m,
 - b) dach stromy symetryczny dwu lub wielospadowy;
- 6) dla budynku usługowego:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej do 30°, dopuszcza się dach płaski;
- 7) dla budynków gospodarczego, garażowego, wiaty lub altany:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej do 30°, dopuszcza się dach płaski;
- 8) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,10 do 0,40;
- 9) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zielen i wodę na min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) realizację na działce budowlanej miejsc postojowych w ilości min. 1 stanowisko na jedno mieszkanie, w tę liczbę wlicza się miejsce w garażu i min. 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 8. Dla terenu zabudowy usługowej U1 ustala się:

- 1) sytuowanie budynków na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) usługi opiekuńczo-edukacyjne w szczególności: przedszkole, żłobek;
- 3) realizację na działce budowlanej budynków: usługowego i gospodarczych oraz obiektów małej architektury, placu zabaw dla dzieci w tym: piaskownic, huśtawek zjeżdżalni, ławek itp. oraz kształtowanie różnych form zieleni;

4) dla budynków usługowego i gospodarczego:

- a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10 m,
- b) dach płaski lub stromy min. dwuspadowy, dopuszcza się inną geometrię dachu;

5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,20;

6) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń na min. 30% powierzchni działki budowlanej;

7) realizację na działce budowlanej miejsc postojowych w ilości min. 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 9. Dla terenu zabudowy usługowej U2 ustala się:

1) usługi wypoczynkowo-rekreacyjne, sportowe, itp;

2) sytuowanie budynku i wiaty lub altany na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) realizację na działce budowlanej: budynku gospodarczego, wiaty lub altany, obiektów małej architektury, siłowni zewnętrznych, placu zabaw dla dzieci w tym: piaskownic, huśtawek zjeżdżalni, ławek, boiska itp. oraz kształtowanie różnych form zieleni;

4) dla budynku gospodarczego, wiaty lub altany:

- a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
- b) dowolną geometrię dachu;

5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,20;

6) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń na min. 20% powierzchni działki budowlanej;

7) realizację na działce budowlanej miejsc postojowych w ilości min. 1 stanowisko na 10 użytkowników.

§ 10. Na terenie drogi publicznej KDD (ul. Krótkiej) ustala się:

1) klasę drogi dojazdowej;

2) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem;

3) szerokość jezdni i realizację drogi klasy technicznej dojazdowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

4) realizację chodnika oraz dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych i zagospodarowanie zielenią.

§ 11. Na terenie drogi wewnętrznej KDW ustala się:

1) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem, 8-9 m;

2) szerokość jezdni 5 m;

3) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych.

§ 12. Na terenie urządzeń elektroenergetyki E ustala się:

1) zachowanie istniejącego budynku stacji transformatorowej z możliwością modernizacji i rozbudowy oraz rozbiórki i budowy nowej;

2) sytuowanie budynku na terenie ograniczonym maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) dla budynku:

- a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 3 m;
- b) dowolna geometria dachu;

- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,30 do 0,60;
- 5) teren powierzchni biologicznie czynnej min. 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Na terenie urządzeń wodociągowych W ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej studni wierconej (o głębokość 180 m) z możliwością modernizacji i budowy nowej;
- 2) teren powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki budowlanej.

2. Na rysunku pokazano strefę ochronny bezpośredniej wokół studni głębinowej.

Rozdział 4.

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

§ 14. 1. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne poprzez skrzyżowanie drogi dojazdowej (ulicy Krótkiej) z drogą publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Obornicką);
- 2) drogi te zapewniają powiązanie układu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i dróg publicznych dojazdowych z układem zewnętrznym.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, należy wyznaczyć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego systemu elektroenergetycznego złożonego z linii kablowych niskiego napięcia, linii napowietrznych średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu wodociągowego,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji ściekowej, tworzącej system sieci kanalizacji ściekowej, ścieki przekazywane będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków,
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) z terenu drogi publicznej w przypadku wód wymagających podczyszczenia do urządzeń podczyszczających i do środowiska,
 - b) z pozostałych terenów zagospodarowanie wód na terenie działki budowlanej;
- 5) obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej (podziemnych), z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę z indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi i spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub przy wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii (np.: fotowoltaiki, pompy ciepła);
- 7) zaopatrzenie w gaz – na terenie objętym planem dopuszcza się realizację systemu sieci gazowej,
- 8) gospodarowanie odpadami:
 - a) selektywne gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z ustawą o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - b) masy ziemne powstające w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować na terenie nieruchomości w celu ukształtowania terenu, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi,
 - c) z odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

§ 16. W związku z uchwaleniem planu ustala się dla terenu objętego planem 25% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Połajewo.

§ 18. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Roman Klewenhagen

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁAJEWO W ZAKRESIE WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI POŁAJEWO

SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1

RYSUNEK PLANU
DO UCHWAŁY NR XXVI/254/2022
RADY GMINY W POŁAJEWIE
Z DNIA 2 SIERPNI 2022 R.
UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
POD POZ. Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
POŁAJEWO SKALA 1:25000



Województwo: wielkopolskie
Powiat: czarnkowsko-trzcianecki
Jednostka ewidencyjna: Gmina Połajewo
Obręb ewidencyjny: POŁAJEWO
ID: GK.6642.666.2022
Działka: 932,961/4,961/16
Sekcja: 5.186.35.14.1

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

OZNACZENIA GRAFICZNE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ
	E TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
	W TEREN URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
	KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ STUDNI



CAŁY TEREN OBJĘTY PLANEM LEŻY W GRANICACH GZWP NR 139

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/254/2022
Rady Gminy w Połajewie
z dnia 2 sierpnia 2022 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w obrębie wsi Połajewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Połajewie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag.

2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/254/2022
Rady Gminy w Połajewie
z dnia 2 sierpnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 559) Rada Gminy w Połajewie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo będzie wymagana realizacja inwestycji, która należy do zadań własnych gminy:

- 1) rozbudowa drogi publicznej ul. Krótkiej;
- 2) budowa drogi wewnętrznej; zwanej dalej zadaniem inwestycyjnym.

§ 2. 1. Zadanie inwestycyjne, o którym mowa w § 1 pkt 1 i 2 zostanie sfinansowane ze środków budżetowych Gminy Połajewo lub innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych, w tym z funduszy unijnych.

2. Realizacja zadania inwestycyjnego nastąpi zgodnie z uchwałą budżetową.

3. Inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej – zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/254/2022

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 2 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

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