



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 lipca 2017 r.

Poz. 4994

UCHWAŁA NR XXXVI/198/2017 RADY GMINY SZCZYTNIKI

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 909 z późn. zm.) stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytniki” przyjętego uchwałą nr XXIV/138/2001 Rady Gminy Szczytniki z dnia 29.05.2001r. i zmienionego następnie uchwałą nr XX/95/04 Rady Gminy Szczytniki z dnia 3 grudnia 2004 roku oraz uchwałą nr XXVII/144/2016 Rady Gminy Szczytniki z dnia 17 listopada 2016 roku, Rada Gminy Szczytniki uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki” - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru objętego „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki” pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale Nr XXXVIII/219/2013 Rady Gminy Szczytniki z dnia 29 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki” i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu miejscowego, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, będące dominującą formą wykorzystania tego terenu oraz obiektów z nim związanych, obejmujące nie mniej niż 80 % powierzchni użytkowej każdego budynku usługowego położonego na tym terenie,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, wg zasad i proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały i nie występuje samodzielnie na żadnej działce budowlanej położonej na tym terenie,
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza teren, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie gminy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć wartość powierzchni zabudowy wszystkich budynków (istniejących i projektowanych) zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**,
- 2) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
- 3) teren drogi publicznej zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 7) zasady kształtowania krajobrazu,
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 15) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 16) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 17) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

2. Plan nie ustala, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem następujących zagadnień:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie,

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,

- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 8) granic pomników zagłady oraz stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
- 10) granic i sposobów zagospodarowania 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, z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji zaliczonych do celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie gminy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) wprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 4) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie,
- 5) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50m nad poziomem terenu i wyższych,
- 6) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

§ 5. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa,
- 2) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
- 3) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 4) prowadzenia prac budowlanych w sposób nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,

- 5) podczyszczania ścieków opadowych i roztopowych w separatorach przed ich odprowadzeniem do odbiornika,
- 6) zdjęcia wierzchniej warstwy gleby (humusu) przed rozpoczęciem prac budowlanych, celem wykorzystanie jej do ponownego zagospodarowania, nadmiar mas ziemnych powstałych w czasie realizacji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) realizowania - w ramach wyznaczonej w planie powierzchni biologicznie czynnej - terenów zieleni, zgodnie ze sztuką jej urządzania, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania i rozplanowania zieleni wysokiej i niskiej,
- 8) zgłoszenia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty- oznaczone na rysunku planu symbolami UO.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi oświaty tj. możliwość lokalizacji: szkoły, sali gimnastycznej, przedszkola, placów zabaw, boisk sportowych, kortów tenisowych, świetlicy, itp.,

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich projektowanych budynków w odległości 25 m od granicy geodezyjnej istniejącej drogi krajowej, wyznaczoną na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich projektowanych budynków w odległości odpowiednio 9 m od granicy geodezyjnej istniejącej drogi powiatowej, wyznaczoną na rysunku planu,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od min 0,1 do max 0,5,
- 4) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalną wysokość projektowanych budynków usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku lub najwyższego punktu dachu, która wynosi 12 m,
- 6) maksymalną wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 6,0 m lub najwyższego punktu dachu (w przypadku dachu płaskiego), która wynosi 4,0 m,
- 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków usługowych – trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 8) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków usługowych od strony istniejącej drogi powiatowej, która wynosi 40 m,
- 10) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków gospodarczych i garażowych od strony istniejącej drogi powiatowej, która wynosi 10 m,
- 11) obowiązek sytuowania budynków usługowych z dachami dwu- lub wielospadowymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 45° lub z dachami płaskimi, o nachyleniu połaci dachu nieprzekraczających 10°,
- 12) obowiązek sytuowania budynków gospodarczych i garażowych z dachami dwu- lub wielospadowymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 45° lub z dachami płaskimi, o nachyleniu połaci dachu nieprzekraczających 10°,
- 13) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,

- 14) możliwość sytuowania budynków usługowych przy granicach działek sąsiednich bądź w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 15) projektowane obiekty budowlane winny mieć wysokie walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do położenia terenu w eksponowanej części miejscowości gminnej Szczytniki,
- 16) obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi powiatowej,
- 17) wzniesienie projektowanych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi i pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w tym dzieci i młodzieży w zasięgu uciążliwości hałasu drogowego drogi krajowej i powiatowej jest dozwolone pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających ewentualne uciążliwości do poziomu określonego w przepisach prawa,
- 18) inwestor zobowiązany jest stosować rozwiązania zmniejszające ponadnormatywne hałasy przenikające do wnętrza budynku do poziomów określonych w obowiązujących przepisach prawa oraz Polskich Normach,
- 19) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych, w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
- 20) w przypadku lokalizowania na terenie działki budowlanej funkcji lokalu mieszkalnego obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych dla każdego lokalu mieszkalnego,
- 21) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 22) obowiązek wyznaczenia na terenie własnym działki:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc składowania odpadów,
 - c) terenów zieleni,
- 23) ustala się możliwość lokalizacji szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 2,0 m²; z zastrzeżeniem:
 - nie należy lokować szyldów i tablic reklamowych skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 12 lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników drogi krajowej, zarówno wolnostojących jak również umieszczanych na dachach i elewacjach budynków oraz obiektach małej architektury,
- 24) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach budowlanych, o powierzchni minimum 2500m² każda, o froncie minimum 20 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek (na całej jej długości) w stosunku do pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej – 90°,
- 25) zezwala się na wydzielenie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów, stosownie do potrzeb,
- 26) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 27) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 28) zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków,
- 29) odprowadzenie wód oraz ścieków opadowych lub roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 30) dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
- 31) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 32) możliwość lokalizacji małogabarytowych stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną na całym terenie danej jednostki bilansowej,
- 33) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 34) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
- 35) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych - z wykorzystaniem energii elektrycznej oraz paliw płynnych i gazowych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
- 36) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych (np.: biomasa, drewno, eko groszek, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- 37) zagospodarowanie odpadów - magazynowanie segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, a następnie ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 38) obowiązek rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
- 39) ochronę przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi według zasad dotyczących lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określonych w przepisach odrębnych,
- 40) obowiązek ochrony podziemnej sieci drenażowej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 41) obowiązek prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenażowej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 42) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 43) obowiązek wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach terenów o różnych wymaganiach akustycznych,
- 44) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej należy zastosować środki techniczne i technologiczne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych,

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, w budowanych w budynek podstawowy, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu takich jak: gabinety pielęgniarstwa, lekarskie, rehabilitacyjne oraz dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków wolnostojących, towarzyszących obsłudze boisk sportowych (typu przebieralnie, itp.), budynków gospodarczych lub garażowych, a także dopuszcza się możliwość realizacji lokali mieszkalnych stanowiących część budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego, w który jest ona wbudowana,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) ustala się, iż obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb, a także zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 4,0 m, z dopuszczeniem ich lokowania przed nieprzekraczalną linią zabudowy ww odległości min 5,0 m od granicy geodezyjnej drogi powiatowej,

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie podejmuje się ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi, w tym możliwość lokalizacji obiektów z zakresu: handlu, administracji, służby zdrowia, bankowości ubezpieczeń, niepublicznych przedszkoli, niepublicznych szkół, naprawy AGD, RTV, komputerów, drukarek, itp.,

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne możliwość lokalizacji lokali mieszkalnych wbudowanych w funkcję podstawową budynku w poziomie drugiej lub trzeciej kondygnacji, w proporcji maksymalnie 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokowanych na tym terenie,

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) możliwość realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 2 pkt 7 niniejszej uchwały, według zasad ustalonych w treści niniejszej uchwały,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich projektowanych budynków w odległości 25 m od granicy geodezyjnej istniejącej drogi krajowej, wyznaczoną na rysunku planu,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich projektowanych budynków odpowiednio w odległości 9 m i 10 m od granicy geodezyjnej istniejącej drogi powiatowej, wyznaczoną na rysunku planu,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od min 0,1 do max 0,4,
- 5) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 6) maksymalną wysokość projektowanych budynków usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 12 m,
- 7) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych i garażowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 6 m lub najwyższego punktu dachu (w przypadku dachu płaskiego), która wynosi 4,0 m,
- 8) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków usługowych - trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 9) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja,
- 10) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków usługowych od strony istniejącej drogi powiatowej, która wynosi 25 m,
- 11) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych i garażowych, która wynosi 10 m, od strony istniejącej drogi powiatowej,
- 12) obowiązek sytuowania budynków usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połąci od 20 do 45° (z wykluczeniem dachów o połąciach bez wspólnej kalenicy, założonych na różnych wysokościach),
- 13) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 14) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- 15) w przypadku wprowadzenia lokali mieszkalnych ustala się, że funkcja mieszkalna nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków projektowanych na działce budowlanej,

- 16) czasową adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu wprowadzenia w tym obiekcie funkcji podstawowej,
- 17) rewaloryzację obiektów zabytkowych (w tym ich przebudowę rozbudowę czy nadbudowę), ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu na warunkach i w uzgodnieniu oraz po otrzymaniu stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 18) projektowane obiekty budowlane winny mieć wysokie walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do położenia terenu w eksponowanej części miejscowości gminnej Szczytniki,
- 19) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zabudowy:
z drogi powiatowej, w miejscach jak najbardziej oddalonych od skrzyżowania z drogą krajową,
- 20) wyklucza się możliwość tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 12 oraz ustala się zakaz wykorzystania istniejącego zjazdu na drogę krajową (obsługującego wyłącznie istniejący budynek mieszkalny) dla potrzeb obsługi nowoprojektowanych obiektów budowlanych w ramach jednostki U,
- 21) dopuszcza się obsługę komunikacyjną istniejącej zabudowy mieszkaniowej na warunkach dotychczasowych, z drogi krajowej,
- 22) wzniesienie projektowanych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi i pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w tym dzieci i młodzieży w zasięgu uciążliwości hałasu drogowego drogi krajowej i powiatowej jest dozwolone pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających ewentualne uciążliwości do poziomu określonego w przepisach prawa,
- 23) inwestor zobowiązany jest stosować rozwiązania zmniejszające ponadnormatywne hałasy przenikające do wnętrza budynku do poziomów określonych w obowiązujących przepisach prawa oraz Polskich Normach,
- 24) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych, w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, a dla obiektów handlowych jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m²,
- 25) w przypadku lokalizowania na terenie działki budowlanej lokali mieszkalnych obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
- 26) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 27) obowiązek wyznaczenia na terenie własnym działki:
 - a) dojeżdżać i dojazdów do projektowanych budynków,
 - b) miejsc składowania odpadów,
 - c) terenów zieleni,
- 28) ustala się możliwość lokalizacji szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 2,0 m²; z zastrzeżeniem:
 - nie należy lokować szyldów i tablic reklamowych skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 12 lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników drogi krajowej, zarówno wolnostojących jak również umieszczanych na dachach i elewacjach budynków oraz obiektach małej architektury,
- 29) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do architektury i krajobrazu położonej w sąsiedztwie zabudowy,
- 30) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach budowlanych, o powierzchni minimum 2500m² każda, o froncie minimum 50 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek (na całej jej długości) w stosunku do pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej – 90°, z bezpośrednim dostępem komunikacyjnym do drogi powiatowej,
- 31) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 32) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

- 33) zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków,
- 34) odprowadzenie wód oraz ścieków opadowych lub roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 35) dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
- 36) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 37) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 38) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 39) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
- 40) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych - z wykorzystaniem energii elektrycznej, fotowoltaicznej oraz paliw płynnych i gazowych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
- 41) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych (np.: biomasa, drewno, eko groszek, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- 42) zagospodarowanie odpadów - magazynowanie segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, a następnie ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 43) obowiązek uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
- 44) obowiązek rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
- 45) ochronę przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi według zasad dotyczących lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określonych w przepisach odrębnych,
- 46) obowiązek ochrony podziemnej sieci drenażowej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 47) obowiązek prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenażowej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 48) w przypadku lokowania na terenie U zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lub szpitali i domów opieki społecznej należy zapewnić na działce budowlanej, na której będzie lokalizowana taka zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla:
 - terenów zamieszkania zbiorowego,
 - terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - terenów szpitali i domów opieki społecznej,
- 49) obowiązek wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach terenów o różnych wymaganiach akustycznych,

50) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej należy zastosować środki techniczne i technologiczne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych,

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) ustala się, iż obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb, a także zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 4,0 m, z dopuszczeniem ich lokowania przed nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie od strony drogi powiatowej w odległości min 25,0 m od granicy geodezyjnej drogi krajowej nr 12 i min 6,0 m od granicy geodezyjnej drogi powiatowej,

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie podejmuje się ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. Ustala się teren drogi publicznej zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ** (częściowe poszerzenie istniejącego korytarza komunikacyjnego).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość korytarza komunikacyjnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się możliwość przełożenia, skablowania lub modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 4) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 9. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 10. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w następujących wysokościach:

1. w wysokości 20% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U.
2. w wysokości 0,1 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO, KDZ.

§ 11. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne obszar, o którym mowa w § 1 ust. 2, o powierzchni 0,6817 ha, który otrzymał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji znak GZ.tr.057-602-395/04 z dnia 03.08.2004r.

§ 12. Dla terenu, objętego niniejszą uchwałą, przedstawionego na rysunku planu nr 1, traci moc Uchwała Nr XX1/106/04 Rady Gminy Szczytniki z dnia 17 grudnia 2004 roku w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Szczytniki” opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 9, poz. 203 z dnia 3 lutego 2005 roku.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytniki.

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

Przewodniczący Rady
(-) Bogdan Augustyniak



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/198/2017
Rady Gminy Szczytniki
z dnia 29 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1073) Rada Gminy Szczytniki rozstrzyga, co następuje:

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki” nie wpłynęły uwagi w trybie określonym w art. 17 pkt. 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/198/2017
Rady Gminy Szczytniki
z dnia 29 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w "Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych Rada Gminy Szczytniki rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1073) Rada Gminy Szczytniki rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki”, które należą do zadań własnych gminy jest:

- zadanie związane z realizacją poszerzenia drogi publicznej.

2. Realizacja ww. zadania nastąpi w oparciu o:

- przepisy ustawy prawo zamówień publicznych,
- przepisy ustawy o samorządzie gminnym,
- przepisy ustawy o finansach publicznych.

3. Zadanie finansowane będzie w oparciu o następujące środki finansowe:

- dochody własne zagwarantowane w budżecie Gminy Szczytniki,
- fundusze strukturalne,
- dotacje.

4. Termin realizacji:

- ww. zadanie – w sytuacji zaistnienia takiej potrzeby – zostanie ujęte w planie wydatków budżetowych Gminy Szczytniki.