

## **U C H W A Ł A Nr IX/47/2007**

### **RADY GMINY W GRZEGORZEWIE z dnia 10 sierpnia 2007 roku**

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew dla obszaru w miejscowości Barłogi dz. nr 28/6, 29, 32/1 i 33**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku uchwałą Nr XXXVI/183/2006 z dnia 11 lipca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew, Rada Gminy w Grzegorzewie **u c h w a ł a** ,  
*co następuje:*

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział 1.**

##### **Zakres obowiązywania planu.**

- § 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew dla obszaru w miejscowości Barłogi, zwaną dalej planem.  
2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 3,6 ha wskazany na mapie w skali 1:1000, zawarty wewnątrz granicy opracowania, stanowiący obszar działek nr ewidencyjny 28/6, 29, 32/1 i 33 w miejscowości Barłogi, gmina Grzegorzew.
- § 2. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.  
2. Rysunek planu w skali 1:10 000 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.  
3. Stwierdzenie zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi załącznik nr 3 do uchwały.  
4. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 4 do uchwały.  
5. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 5 do uchwały.
- § 3. Przedmiotem planu jest określenie:  
1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;  
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowych zasad podziału nieruchomości;
- 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu miejscowego;
- 2) symbol terenu;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określona;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

**§ 5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
- 3) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
- 5) przeznaczeniu podstawowym, dominującym – należy przez to rozumieć dominujący ( główny ) sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 10) usługach nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną, które nie należą do przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

- 11) usługach uciążliwych, produkcji uciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
- 12) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności, stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska, za wyjątkiem odpadów wytwarzanych w gospodarstwach domowych, służbie zdrowia oraz weterynarii;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
- 14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;

## **DZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE**

### **ROZDZIAŁ I.**

#### **Przeznaczenie terenu.**

**§ 6.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenie terenu, przyporządkowując mu wskazany obok symbol przeznaczenia:

**P,U** – teren zabudowy produkcyjnej i usługowej.

- 1) jako funkcję dominującą należy rozumieć przeznaczenie na cele produkcyjne, wytwórcze, magazynowe, składowe, infrastrukturalne i technologiczne,
- 2) jako równorzędną funkcję dominującą należy rozumieć usługi o charakterze gospodarczym, w szczególności usługi: rzemiosła, biurowo-administracyjne, związane z obsługą komunikacyjną w tym tereny parkingów i miejsc postojowych, stacje paliw i kontroli pojazdów, turystyczne, handlu,
- 3) na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej dopuszcza się wprowadzenie funkcji i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w §3, ust.1, rozporządzenia z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573, z 2005r. Nr 92, poz. 769).

### **ROZDZIAŁ II.**

#### **Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7.** 1. Nową zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej jedną własność, a składającą się z kilku sąsiadujących ze sobą działek dopuszcza się realizację obiektów budowlanych przy granicy działki lub w zbliżeniu do niej z zachowaniem odległości wynikających z

Prawa Budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w stosunku do granicy własności.

3. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia P,U.

### **ROZDZIAŁ III.**

#### **Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- § 8. 1. Obszar w granicach planu nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody i w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych.
1. Zbędne masy ziemi powstające podczas realizacji inwestycji należy składować w miejscach wyznaczonych przez gminę lub zagospodarować na terenie własnej posesji z zachowaniem interesów właścicieli działek sąsiednich.
  2. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.
  3. Dopuszcza się wykonywanie studni lub ujęć wód podziemnych dla potrzeb inwestycji.
  4. Zabrania się kształtowania zagospodarowania terenu w taki sposób, aby z obszarów zainwestowania, w tym w szczególności z obszarów utwardzonych odprowadzać powierzchniowo nieczyszczone wody opadowe do stawów, strumieni lub cieków.
  5. Ścieki socjalne i poprodukcyjne należy gromadzić w bezodpływowych zbiornikach z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków do czasu budowy kolektora kanalizacji sanitarnej lub realizować indywidualne instalacje i systemy oczyszczania ścieków.
  6. Ochrona powierzchni ziemi, w miejscach gromadzenia odpadów powinna uniemożliwiać przenikanie substancji szkodliwych lub ulegających degradacji w sposób mogący pogarszać stan środowiska, do gruntu
- § 9. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
- § 10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:
- 1) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
  - 2) odpady komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
  - 3) odpady niebezpieczne, oleje odpadowe, zużyte baterie i akumulatory winny być gromadzone w hermetycznych pojemnikach i transportowane do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.
  - 4) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów na działkach objętych planem.

## **ROZDZIAŁ IV.**

### **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 11. 1. Na obszarze objętym planem, nie występują tereny lub obiekty, będące pod ochroną konserwatorską.
2. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

## **ROZDZIAŁ V.**

### **Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

- § 12. Nie ustala się. ( na obszarze objętym planem takie tereny i obiekty nie występują).

## **ROZDZIAŁ VI.**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 13. Nie ustala się.

## **ROZDZIAŁ VII.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- § 14. Parametry zabudowy i wskaźniki kształtowania zabudowy określono w rozdziale XII.

## **ROZDZIAŁ VIII.**

### **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

- § 15. Nie ustala się.

## **ROZDZIAŁ IX.**

### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

- § 16. Nie ustala się warunków dotyczących scalania nieruchomości.

- § 17. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości polegające na:

- 1) dopuszczeniu wydzielania działek pod działalność produkcyjną i usługową o minimalnej powierzchni 2.000m<sup>2</sup> z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,

- 2) dopuszczeniu wydzielania działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury, o ile wymogi takie postawi gestor sieci, a zgodę wyrazi właściciel gruntu,
- 3) dopuszczeniu wydzielania działek pod drogi wewnętrzne.

## **ROZDZIAŁ X.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 18.** 1. Parametry zabudowy i zagospodarowania działki ustalone w niniejszej uchwale, stosuje się odpowiednio dla obszaru całego zamierzenia inwestycyjnego, jeżeli obejmuje kilka działek, do których inwestor posiada prawo do dysponowania na cele budowlane.
2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę w „pasie technologicznym” linii wysokiego napięcia
  3. Ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i stacji telefonii komórkowej.

## **ROZDZIAŁ XI.**

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

- § 19.** 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje konieczność podłączenia budynków do sieci wodnej i kolektora kanalizacji sanitarnej.
2. Dopuszcza się budowę studni i ujęć wód podziemnych oraz gromadzenie ścieków komunalnych i poprodukcyjnych w bezodpływowych zbiornikach wybieralnych jako rozwiązanie tymczasowe.
- § 20.** Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:
- 1) budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
  - 2) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako podziemną;
  - 3) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się realizację stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
  - 4) budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe, umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;
  - 5) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej indywidualnej lub gminnej, a także posiadać przyłącza, umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy;
  - 6) wszystkie budynki powinny posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
  - 7) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii.
  - 8) Dojazd do terenu objętego planem od strony drogi gminnej Emilewo – Zabłocie z włączeniem do drogi krajowej nr 92 na istniejącym skrzyżowaniu z drogą powiatową Emilewo - Ponętów. Lokalizacja stacji paliw na terenie objętym planem wpłynie na zwiększenie się ruchu drogowego na drodze krajowej nr 92, co

doprowadzi do pogorszenia się bezpieczeństwa użytkowników ruchu. W związku z powyższym konieczna będzie przebudowa skrzyżowania drogi krajowej z drogą powiatową Emilewo – Ponętów na warunkach ustalonych przez GDDKiA w Poznaniu.

§ 21. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) dla obiektów usługowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 3) dla obiektów produkcyjnych ilość i wielkość miejsc postojowych powinna być dostosowana do rodzaju produkcji.

### DZIAŁ III.

#### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

#### ROZDZIAŁ XII.

##### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu produkcji i usług oznaczonych symbolem P,U

§ 22. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem P,U przeznaczenie podstawowe zabudowa produkcyjna i usługowa,  
2. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem P,U przeznaczenie dopuszczalne zabudowa mieszkaniowa ( w przypadku rezygnacji z zabudowy produkcyjnej)

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia P,U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	20
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	70

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 15m od granicy działki z terenem drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla zabudowy produkcyjnej ustala się dachy o kącie nachylenia 5 – 25 stopni;
- 3) dla zabudowy usługowej ustala się dachy o kącie nachylenia 5 – 45 stopni;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się dachy o kącie nachylenia 5 – 45 stopni;

## **DZIAŁ IV.**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

#### **ROZDZIAŁ XIII.**

##### **Ustalenia końcowe**

§ 24. Wyraża się zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych Ls VI o powierzchni 0,6691 ha na cele nieleśne po wyrażeniu zgody przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego Decyzja Nr DR II 6070/1/07 z dnia 15.03.2007 r.

§ 25. Zgodnie z art. 36, ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 roku Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) dla terenu objętego ustaleniami planu i oznaczonego symbolem P,U ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

§ 26. Na terenie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XIX/79/2004 Rady Gminy w Grzegorzewie z dnia 28 maja 2004 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr poz. z dnia 2004r.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
/-/ Waldemar Banasiak



Załącznik nr 3  
do uchwały Nr IX/47/2007  
Rady Gminy w Grzegorzewie z dnia 10 sierpnia 2007r.  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Grzegorzew dla obszaru  
w miejscowości Barłogi działki nr 28/6, 29, 32/1, 33

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) Rada Gminy w Grzegorzewie stwierdza co następuje:

Stwierdza się zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew dla obszaru w miejscowości Barłogi działki nr ewid. 28/6, 29, 32/1, 33, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew”, uchwalonego 22 listopada 1997r. uchwałą nr XXVI/198/97 Rady Gminy w Grzegorzewie.

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr IX/47/2007  
Rady Gminy w Grzegorzewie z dnia 10 sierpnia 2007r.  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Grzegorzew dla obszaru  
w miejscowości Barłogi działki nr 28/6, 29, 32/1, 33

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) Rada Gminy w Grzegorzewie rozstrzyga co następuje:

1. W zawiązku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew dla obszaru w miejscowości Barłogi działki nr ewid. 28/6, 29, 32/1, 33,, nie zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Załącznik nr 5  
do uchwały Nr IX/47/2007  
Rady Gminy w Grzegorzewie z dnia 10 sierpnia 2007r.  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Grzegorzew dla obszaru  
w miejscowości Barłogi działki nr 28/6, 29, 32/1, 33

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) Rada Gminy w Grzegorzewie rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy w sprawie braku uwag, na etapie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu , nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.