

**RADA GMINY**  
**ul. Kolejowa 2**  
**63-920 Pakosław**  
**tel. fax 065 5478332**

**UCHWAŁA NR V/25/11**  
**RADY GMINY PAKOSŁAW**  
**z dnia 11 lutego 2011 r.**

w sprawie: **miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Pakosław nr XVIII/109/08 z dnia 26 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy – teren zbiornika retencyjnego wraz z obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

**Rada Gminy Pakosław uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy – zwany dalej planem, zgodnie ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław”, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/206/10 Rady Gminy Pakosław z dnia 15 lutego 2010 r.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 2. Plan, o którym mowa w § 1 obowiązuje na terenie działek o numerach ewidencyjnych, położonych w obrębie ewidencyjnym Pakosław i Sowy, zgodnie z w/w studium.

§ 3. Integralną część planu stanowi:

- 1) tekst planu – będący treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000, obejmujący obszar, o którym mowa w § 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik nr 2 do planu;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszego planu.

§ 4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla obszaru, o którym mowa w § 2, dla terenu na obrzeżu zbiornika retencyjnego „Pakosław” związanych z funkcją rekreacyjno-turystyczną, mieszkaniową i usługową, stworzenie rezerw terenowych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej oraz usług, wyznaczenie terenów zielonych.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pakosław;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających – struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie;
- 6) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy działki wyrażoną w m<sup>2</sup> lub w wielkości procentowej;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście uchwały, dotyczącą lokalizacji budynków lub obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni lub od granic działek ewidencyjnych sąsiadujących z pasem drogowym lub działkami sąsiednimi;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście planu, której lokalizacja wyznacza dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków na działce do jej granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną;
- 9) budynkach służących produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli, chowu zwierząt gospodarskich oraz służące do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych;
- 10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowo – gospodarczymi;
- 11) zabudowie mieszkaniowej i handlowo – usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę w formie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz budynków handlowo – usługowych wolnostojących bądź zintegrowanych z zabudową mieszkaniową wraz z budynkami garażowo – gospodarczymi;
- 12) zabudowie handlowo – usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę w formie budynków handlowo – usługowych wraz z budynkami garażowo – gospodarczymi;
- 13) budynku garażowym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdu mechanicznego;
- 14) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego;
- 15) kondygnacji – należy przez to rozumieć poziom nadziemny lub podziemny części budynku, zawarty między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie, a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mające wysokość w świetle nie mniej niż 2,20 m;
- 16) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub ponad poziomem terenu;
- 17) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni

- tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 18) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 19) terenach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć tereny występowania powierzchniowych lub liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie: elektroenergetycznych, gazowniczych, kanalizacyjnych, wodociągowych, telekomunikacyjnych oraz gospodarowania odpadami;
  - 20) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę – określona w przepisach odrębnych;
  - 21) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
  - 22) reklamie – należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
  - 23) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m<sup>2</sup>;
  - 24) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;
  - 25) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
  - 26) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwległych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.;
  - 27) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
  - 28) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale – powyżej 12°;
  - 29) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż 12°;
  - 30) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 31) powierzchni zabudowy netto – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy na danej działce.

**§ 6.** Zakres planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy.

**§ 7.** Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenie literowe i kolorystyczne przeznaczenia terenu, zgodnie z legendą rysunku planu;
- 3) pozostałe oznaczenia liniowe, charakteryzujące granice, linie zabudowy, linie podziału nieruchomości.

**§ 8. 1.** Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnego z planem, dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, o ile jest to zgodne z przepisami szczególnymi i obowiązującymi decyzjami administracyjnymi.

**2.** Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i nietrwałych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie obiektu zgodnego z podstawową funkcją terenu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, zabudowy i podziału**

**§ 9.** Dla terenu obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy, w granicach terenu objętego planem, ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i handlowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/HU;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 4) tereny usługowo-handlowo – oznaczone na rysunku planu symbolem UH;
- 5) tereny usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem USR;
- 7) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) teren wód lądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 9) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 10) teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa – oznaczona na rysunku planu symbolem EE;
- 11) tereny dróg gminnych – oznaczone na rysunku planu symbolem: KDG;
- 12) teren drogi powiatowej – oznaczony na rysunku planu symbolem: KDP;
- 13) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 14) ciąg pieszo-rowerowy – oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

**§ 10.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach wiejskich w tym regionie. Zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych;
- 2) w zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego oraz gatunki drzew i krzewów zimozielonych;
- 3) elementy małej architektury i nawierzchnie utwardzone realizowane w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, w sposób spójny z architekturą obiektów podstawowych.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN1, MN2, MN3 zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolem RM zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN/HU, UH, UP zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów oznaczonych w planie symbolami USR, WS zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 6) zakazuje się realizacji indywidualnych i osiedlowych oczyszczalni ścieków;
- 7) ustala się obowiązek składowania odpadów stałych w pojemnikach na odpady oraz usuwanie ich przez wyspecjalizowane firmy;
- 8) zaleca się wprowadzenie zieleni ozdobnej oraz zadrzewień i zakrzewień na granicy działek na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN/HU, RM, UH;
- 9) zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 13.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam i wolnostojących obiektów małej architektury przy drogach wewnętrznych w sposób nie naruszający zasad bezpieczeństwa oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 2) przestrzeń publiczna to tereny usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem UP, tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem USR, teren wód lądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem WS, teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem ZL, drogi gminne i droga powiatowa – oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDP, ciąg pieszo-rowerowy – oznaczony na rysunku planu symbolem KX.
- 3) zaleca się nasadzenia zieleni wzdłuż dróg.

**§ 14. 1.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie mieszkalnictwa jednorodzinne;
- 3) dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę;
- 4) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
- 5) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie zabudowy wolnostojącej;
- 6) na wydzielonej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 7) dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni,
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki;
- 9) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinne nie więcej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką blachą lub materiałem dachówkopodobnym, o kącie nachylenia od 25° do 45°, w gamie kolorów od szarego poprzez brązowy, ceglany do ciemnoczerwonego;
- 11) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 z możliwym podpiwniczeniem;
- 12) budynki garażowe lub gospodarcze zintegrowane z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wolnostojące, wyłącznie jednokondygnacyjne, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 20° do 45° (dostosowanymi do kąta i geometrii dachu budynku mieszkalnego oraz jego kolorystyki);
- 13) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych lub gospodarczych na 5,50 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 14) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych na granicy działek;
- 15) liczba budynków garażowych lub gospodarczych – nie więcej niż 1 na działce;
- 16) na działce budowlanej należy urządzić zgodną z przepisami liczbę miejsc postojowych.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/HU** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej i handlowo-usługowej;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie mieszkalnictwa oraz handlu i usług;
- 3) dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi, handlowo – usługowymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę;
- 4) budynki mogą być realizowane w formie zabudowy wolnostojącej;
- 5) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

- 9) dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką blachą lub materiałem dachówko – podobnym o kącie nachylenia od 20 do 45 °;
- 10) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych i handlowo - usługowych do 3 oraz możliwe podpiwniczenie;
- 11) budynki garażowo – gospodarcze zintegrowane z budynkami lub wolnostojące wyłącznie jednokondygnacyjne z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kącie nachylenia od 25 do 45 °;
- 12) zakazuje się realizacji budynków garażowo – gospodarczych w granicach działek ewidencyjnych;
- 13) obowiązuje liczba budynków garażowo – gospodarczych, nie więcej niż 1 na działce ewidencyjnej;
- 14) na działce budowlanej należy urządzić zgodna z przepisami liczbę miejsc postojowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 15) w przypadku, gdy powierzchnia lub gabaryty działki podlegającej podziałowi uniemożliwiają wydzielenie działki o parametrach określonych w planie dopuszcza się odstępstwo od tych parametrów w granicach 30%, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 16) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej i handlowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie produkcji rolniczej;
- 3) dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkami służącymi produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę;
- 4) budynki mieszkalne jednorodzinnie realizowane w formie zabudowy wolnostojącej;
- 5) na wydzielonej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 6) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 25% powierzchni działki;
- 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 9) maksymalna wysokość budynków służących produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej nie więcej niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) w budynkach mieszkalnych dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym, o kącie nachylenia od 25° do 45°, w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad budynkami garażowymi, gospodarczymi lub inwentarskimi;
- 12) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2;
- 13) liczba kondygnacji budynków służących produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej do 2;
- 14) budynki garażowe lub gospodarcze zintegrowane z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wolnostojące, wyłącznie jednokondygnacyjne, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 25° do 45° (dostosowanymi do kąta i geometrii dachu budynku mieszkalnego oraz jego kolorystyki);



- 15) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych lub gospodarczych na 5,50 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 16) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych na granicy działek;
- 17) na działce budowlanej należy urządzić zgodną z przepisami liczbę miejsc postojowych.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UH** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) teren zabudowy usługowo-handlowej;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie usług i handlu;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do kalenicy, dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 45°;
- 4) nakłada się obowiązek przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni, wskaźnik powierzchni terenów zieleni – co najmniej 30% powierzchni terenu;
- 5) nakłada się obowiązek urządzenia zgodnej z przepisami liczby miejsc parkingowych;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami i normami;
- 7) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni;
- 8) na działce budowlanej należy urządzić zgodną z przepisami liczbę miejsc postojowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy handlowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) tereny usług publicznych;
- 2) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie terenu w formie plaży, placów zabaw lub boisk wraz z urządzeniami technicznymi takimi jak:
  - a) urządzenia i obiekty sieci infrastruktury technicznej, wraz z przyłączami,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) wolnostojące urządzenia reklamowe i informacyjne;
  - d) ścieżki pieszo – rowerowe;
- 4) nakłada się obowiązek przeznaczenia i zagospodarowania terenów nieutwardzonych na tereny zieleni, wskaźnik powierzchni terenów zieleni – co najmniej 60% powierzchni terenu;

**7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem USR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) zagospodarowanie terenu w formie plaży, placów zabaw lub boisk wraz z urządzeniami technicznymi takimi jak:



- a) urządzenia i obiekty sieci infrastruktury technicznej, wraz z przyłączami,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) amfiteatry,
  - d) trybuny widokowe,
  - e) wolnostojące urządzenia reklamowe i informacyjne;
  - f) ścieżki pieszo – rowerowe;
- 3) nakłada się obowiązek przeznaczenia i zagospodarowania terenów nieutwardzonych na tereny zieleni, wskaźnik powierzchni terenów zieleni – co najmniej 60% powierzchni terenu;
  - 4) dopuszcza się realizację 3 budynków socjalno – gospodarczych (możliwa część handlowo – usługowa) jednokondygnacyjnych lub dwukondygnacyjnych z dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu do 45° o powierzchni do 250,0 m<sup>2</sup> każdy.

**8. Ustala się następujące linie zabudowy:**

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

**9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R** ustala się następujące zagospodarowanie terenu:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie rolnictwa;
- 3) tereny rolnicze należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu i prowadzić na nich gospodarkę rolną zgodnie z przepisami szczególnymi.

**10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS** ustala się następujące zagospodarowanie terenu:

- 1) teren wód lądowych;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie rekreacji wodnej oraz jako zbiornik retencyjny, przeciwpożarowy;
- 3) na terenie wód lądowych dopuszcza się zagospodarowanie w postaci obiektów służących rekreacji wodnej takich jak:
  - a) pomosty,
  - b) mola,
  - c) przystanie dla jednostek pływających.

**11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL** ustala się następujące zagospodarowanie terenu:

- 1) teren lasu;
- 2) teren lasu należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu i prowadzić na nim gospodarkę leśną zgodnie z przepisami szczególnymi;

**12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EE** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa;
- 2) dopuszcza się wolnostojące urządzenia reklamowe i informacyjne;
- 3) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
- 4) możliwa realizacja innych obiektów bezpośrednio związanych ze strukturą funkcjonalną w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, innych niż elektroenergetyczne lokalnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami.

**13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) drogi gminne, droga powiatowa;
- 2) na terenach wymienionych w pkt. 1, obowiązuje zakaz zabudowy niezwiązanej funkcjonalnie z infrastrukturą drogową (nie dotyczy obiektów i sieci infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej).
- 3) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb w dziedzinie budowy i utrzymania sieci dróg gminnych i powiatowych;
- 4) dopuszczalne zagospodarowanie obiektami i urządzeniami przeznaczonymi do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów i pieszych;
- 5) dopuszcza się również, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, budowę:
  - a) lokalnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,
  - b) urządzeń melioracji wodnych,
  - c) obiektów małej infrastruktury,
  - d) wolnostojących urządzeń reklamowych i informacyjnych;
- 6) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
- 7) minimalna szerokość pasa drogowego dla nowoprojektowanych terenów – 8,0 m;
- 8) realizacja wjazdów na drogi gminne i drogę powiatową podlega uzgodnieniu z ich zarządcą.

**14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren parkingu;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb w dziedzinie przestrzeni służącej jako miejsca parkingowe dla samochodów osobowych;
- 3) dopuszcza się wolnostojące urządzenia reklamowe i informacyjne w tym reklamy wielkoformatowe;
- 4) zaleca się nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w pasie o szerokości 3 m.

**15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KX** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) na terenach wymienionych w pkt. 1, obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb w dziedzinie ruchu pieszo-rowerowego;
- 4) dopuszcza, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, budowę:
  - a) lokalnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,
  - b) urządzeń melioracji wodnych,
  - c) obiektów małej infrastruktury,
  - d) wolnostojących urządzeń reklamowych i informacyjnych;
- 5) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych.

§ 15. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) podział nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu projektowanych podziałów, na działki budowlane, pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości projektowanych działek o więcej niż 20 %;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1-3 – nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1-3 powinna wynosić 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej;
- 5) nie przewiduje się scalania nieruchomości.

**§ 17.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się układ drogowy, który tworzą drogi gminne oraz droga powiatowa, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDP;
- 2) szczegółowe ustalenia dotyczące systemów komunikacji zawarto w § 13 i § 14;
- 3) podstawowe wymogi funkcjonalne i techniczne stawiane poszczególnym ciągom komunikacyjnym należy określać w oparciu o przepisy szczególne;
- 4) parametry ulic niezdefiniowane na rysunku planu i w ustaleniach planu należy przyjmować według aktualnie obowiązujących przepisów;
- 5) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie siecią rozdzielczą z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 6) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów bytowo-gospodarczych. W przypadku gdy zasoby nie zapewniają jej wymaganej ilości, dla celów przeciwpożarowych może służyć woda z istniejącego zbiornika wód lądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
- 7) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez zbiorczą sieć kanalizacyjną do komunalnej oczyszczalni ścieków. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki komunalne lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony;
- 9) ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się realizację systemów indywidualnych z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub stosowanie alternatywnych źródeł energii.
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 12) niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji;
- 13) w przypadku realizacji dodatkowych stacji transformatorowych inwestor musi udostępnić teren;
- 14) zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę;

15) parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych.

§ 18. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3 Ustalenia inne**

§ 19. Teren objęty planem, nie wymaga zgody Ministra Rolnictwa lub Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskanej na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

§ 20. 1. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustala się stawkę procentową dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN1, MN2, MN3 – 30 %;
- 2) MN/HU – 30 %;
- 3) RM – 1 %;
- 4) UH – 1 %;
- 5) UP – 1 %;
- 6) USR – 1 %;
- 7) R – 1 %;
- 8) WS – 1 %;
- 9) ZL – 1 %;
- 10) EE – 1 %;
- 11) KDG – 1 %;
- 12) KDP – 1 %;
- 13) KP – 1 %;
- 14) KX – 1 %.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pakosław.

§ 22. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunkiem planu stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 23. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodniczący Rady

Antoni Sędłak

**Uzasadnienie do  
UCHWAŁY NR V/25/11  
RADY GMINY PAKOSŁAW  
z dnia 11 lutego 2011 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy.**

W dniu 26 września 2008 r. Rada Gminy Pakosław uchwałą nr XVIII/109/08 podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy. Przystąpienie do opracowania planu wynikało z zainteresowania potencjalnych nabywców działkami rekreacyjnymi oraz potrzebą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowościach: Sowy i Pakosław. Konsekwencją tego działania jest obecnie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Pakosław i Sowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o uwarunkowania środowiska określone w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb tego planu: „Prognoza oddziaływania na środowisko” dotycząca w/w projektu planu wykazała, że uwzględnia on wymogi ochrony środowiska i jakości życia mieszkańców, gwarantując utrwalenie funkcji ekologiczno-ochronnych i rekreacyjnych tego obszaru.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień oraz wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2010 r. do 20.01.2011 r.

Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wpłynęły 2 uwagi.

Analizując ustalenia zawarte w planie, należy stwierdzić, iż jego realizacja przyczyni się do rozwoju gospodarczo-społecznego Gminy Pakosław, w oparciu o ochronę elementów środowiska naturalnego, które są podstawowymi walorami charakteru gminy, jako jednostki strukturalno-przestrzennej rozwijającej się w aspekcie rozwoju zrównoważonego.

Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław, przewiduje się koszty związane z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na sumę ca 2.800.000,00 zł.

**Załącznik nr 2**  
**do UCHWAŁY NR V/25/11**  
**RADY GMINY PAKOSŁAW**  
**z dnia 11 lutego 2011 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAKOSŁAW OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI PAKOSŁAW ORAZ CZĘŚĆ WSI SOWY.**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy, wraz prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Pakosław w dniach od 29.12.2010 r. do 20.01.2011 r.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Pakosław oraz w okresie przewidzianym na składanie uwag do projektu planu tj. do dnia 4 lutego 2011 r., wniesiono 2 uwagi, z czego Wójt Gminy Pakosław zarządzeniem Nr 0050.8.2011 z dnia 7 lutego 2011 r. postanowił ich nie uwzględnić.

**Rada Gminy Pakosław** po przeanalizowaniu przedłożonej listy uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Pakosław w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy (część obrębu Pakosław i część obrębu Sowy)

**postanawia nie uwzględnić**

nижej wymienionych uwag wniesionych do projektu planu:

1. Pana Piotra Wódczyńskiego, zam. Sowy 44, 63-920 Pakosław, który zgłasza uwagi do rozwiązań przyjętych w planie, odnoszących się do obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem MN3. Wnoszący uwagę nie zgadza się ze zmianą przeznaczenia z gruntów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Uwagę odrzucono ze względu na niezgodność z polityką przestrzenną gminy Pakosław wyrażoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pakosław.**

2. Państwa Teresy i Marka Musielak, zam. Sowy 34, 63-920 Pakosław, którzy zgłaszają uwagi do rozwiązań przyjętych w planie, odnoszących się do obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem MN2. Wnoszący uwagę nie zgadzają się ze sposobem łączenia i podziału nowo powstałych działek ewidencyjnych. Uważają, że działki, których są właścicielami (nr 78 i 77, obręb Sowy) mają wystarczająco powierzchnię, aby mogły być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową bez konieczności łączenia z działkami sąsiednimi – innego właściciela.

**Uwagę odrzucono ze względu na niekorzystny podział przedmiotowej działki. Wymiary działki znacząco odbiegają od ustalonej (ok. 45,0 m x 22,0 m), aby mogła bez powiększenia stanowić samodzielną działkę budowlaną.**

**Załącznik nr 3**  
**do UCHWAŁY NR V/25/11**  
**RADY GMINY PAKOSŁAW**  
**z dnia 11 lutego 2011 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pakosław obejmującego część wsi Pakosław oraz część wsi Sowy.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), Rada Gminy Pakosław określa następujące sposoby realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) zadania własne gminy.

**§ 2.** Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Pakosław i Sowy, przewiduje się koszty związane z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na sumę 2.800.000,00 zł.

**§ 3.** Inwestycje z zakresu 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 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami).