Uchwała nr XXIV/151/05

Rady Miejskiej w Wielichowie
z dnia 20 kwietnia 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 68; 69; 70; 71; 72/3; 73; 77/1; 77/2; 84; położone w Wielichowie w rejonie ulic, Młyńskiej i Rakoniewickiej

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 5 art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami);
- 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 ze zmianami)
- oraz Uchwały Nr XIII/81/2004 Rady Miejskiej w Wielichowie z dnia 28 stycznia 2004 r.

Rada Miejska w Wielichowie uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 68; 69; 70; 71; 72/3; 73; 77/1; 77/2; 84 - w rejonie ulic Młyńskiej i Rakoniewickiej w Wielichowie w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały w skali 1:1000, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielichowo zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/160/2002 Rady Miejskiej w Wielichowie z dnia 11.09.2000r.

§ 1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenia dla terenu objętego planem - funkcji mieszkaniowej, przemysłowej, usługowej i działalności gospodarczej z funkcjami towarzyszącymi funkcji podstawowej i uzupełniającymi ją. Ponadto wprowadza się dla części terenu funkcję komunikacyjną – teren dróg publicznych – rezerwa terenu pod ciąg komunikacyjny w przyszłości planowany jako droga wojewódzka.

Przez działalność produkcyjną, składowa i magazynową wprowadzoną na terenie objętym planem rozumie się prowadzenie działalności produkcyjnej, składowanie

produkowanych elementów, usługowej związanej z produkcją oraz handlowej (sprzedaż hurtową produkowanych przedmiotów).

Jako funkcję uzupełniającą funkcję podstawową wprowadza się funkcję mieszkaniową, rolniczą, funkcję obsługi komunikacyjnej - drogi wewnętrzne, place manewrowe oraz zieleń izolacyjną i ozdobną.

§ 2

Plan określa:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powadzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4

§ 3

Ilekroć w dalszej części uchwały mowa jest o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenie zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym,
2. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie obszaru, uzupełniające go i nie będące z nim w sprzeczności,
5. jednostce bilansowej – należy przez to rozumieć obszar terenu o określonej funkcji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania,
6. przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć minimalną, dopuszczalną odległość lokalizowania obiektów od linii rozgraniczających
8. gabarytach obiektów - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości obiektów dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce bilansowej
9. wskaźnikach intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć określoną procentowo powierzchnię terenu dopuszczoną do zabudowy
10. funkcji lub sposobie użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru.
11. uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
   - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach
   - nieprzekraczalne linie zabudowy
   - funkcje przypisane danym terenom
   - orientacyjne granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

§ 5

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1. Przewiduje się możliwość łączenie działek geodezyjnych.
2. Dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek.
3. Dopuszcza się wznoszenie elementów reklamowych do wysokości 20,0 m.
4. Dopuszcza się wznoszenie masztów telefonii komórkowej i przekazów telewizyjnych – do wysokości 50,0 m.
5. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
6. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których opracowanie raportu może być wymagane.
7. Uciążliwość danej funkcji winna zawierać się w granicach własności.
8. Na obszarze objętym planem znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, będące pod opieką konserwatorską.
9. Wprowadza się konieczność przeprowadzenia wyprzedzających inwestycje badań archeologicznych w granicach stanowisk archeologicznych oraz w ich sąsiedztwie, w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków.

§ 6

Ustala się następujące zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę – z istniejącego systemu gminnego oraz z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych oraz po wcześniejszej specjalistycznej ocenie warunków hydrogeologicznych.
2. W zakresie gospodarki ściekowej – poprzez wspólny dla całego terenu system kanalizacji sanitarnej podłączony do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Młyńskiej i Rakoniewickiej, po uzyskaniu wymaganych prawem decyzji administracyjnych. Nie zezwala się na realizację obiektów i urządzeń wytwarzających ścieki, wymagające podczyszczenia lub stosowania specjalnych technologii oczyszczania bez wcześniejszej budowy urządzeń oczyszczających.
3. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych z parkingów i placów manewrowych - do istniejącej kanalizacji deszczowej w ul. Młyńskiej i Rakoniewickiej, jedynie poprzez system odstojników.
   Dopuszcza się rozprowadzenie wód deszczowych pochodzących z odwodnienia dachów po terenie własnych nieruchomości.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz – z istniejącej sieci gazowej w ulicach Młyńskiej, Rakoniewickiej i drogi polnej (dz. nr 247).
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej, poprzez istniejącą na terenie objętym opracowaniem stację transformatorową i stację leżącą po przeciwnej stronie drogi polnej (dz. nr 247).
6. W zakresie telekomunikacji – możliwość włączenia w istniejącą sieć telefoniczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
7. W zakresie gospodarki odpadami stałymi – gromadzenie w odpowiednich pojemnikach na terenie własnych posesji i wywóz na wysypisko śmieci przez wyspecjalizowane służby.
8. W zakresie wytwarzania energii cieplnej dla celów grzewczych – na bazie ekologicznych źródeł ciepła (gaz, energia elektryczna itp.)

§ 7

Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z ulicy Młyńskiej i drogi polnej (dz. nr 247) oraz w szczególnie uzasadnionym przypadku z ulicy Rakoniewickiej.

Zalecane skomunikowanie jednostki bilansowej 5 P,U,KDW zaznaczono na rysunku planu liniami przerywanymi.

Skomunikowanie jednostki bilansowej 1U może nastąpić z przyszłej drogi wojewódzkiej (rezerwa terenu 3 KD).

Jednostka bilansowa 2 R przeznaczona na poszerzenie działki 67.

§ 8

Na całym terenie objętym planem:

1. Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych, wolnostojących i wbudowanych na całym terenie objętym planem, za zgodą właściwych organów.
2. Dopuszcza się oświetlenie terenów systemem niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania obiektów.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od ciągów komunikacyjnych
4. Wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i konstrukcji wyższych niż 50 m nad poziom terenu.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne wg obowiązujących przepisów.
2. Uciążliwość lub szkodliwość obiektów usługowych, handlowych, produkcyjnych, przemysłowych, składowych, działalności gospodarczej nie może wykraczać poza obszar lokalizacji wyznaczony liniami rozgraniczającymi, a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia strefy ochronnej.

3. Zakazuje się prowadzenia działalności:
   a) mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych, bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
   b) mogących pogorszyć stan czystości powietrza, bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
   c) mogących pogorszyć stan czystości gruntu, bez wcześniejszych instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
   d) mogących podnieść poziom hałasu powyżej dopuszczalnego, określonego przepisami szczególnymi, bez wcześniejszych instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających
4. Zakazuje się lokalizacji działalności powodującej powstanie odpadów niebezpiecznych, wymagających zgodnie z przepisami szczególnymi utylizacji w miejscu ich powstawania.
5. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów pylących, emitujących odory i mogących przenikać do gleb i wód gruntowych.
6. Dla nowobudowanych obiektów działalności gospodarczej (handel, usługi, działalność produkcyjna, magazynowa itp.) zaleca się stosowanie materiałów, technologii i rozwiązań technicznych wygłuszających hałas do poziomu dopuszczalnego jak dla terenów mieszkalnych.
7. Wprowadza się zieleń izolacyjną, ozdobną wokół terenu objętego planem jak i w jego wnętrzu.
8. Do czasu realizacji poszczególnych inwestycji użytkowanie terenu pozostawia się w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu.

§ 10

Dla terenu objętego planem, oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1. Możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych usługowych i handlowych o gabarytach nie przekraczających powierzchni 300,0 m2 i wysokości do 6,0 m.
2. Połączenie komunikacyjne terenu z projektowanej drogi, planowanej jako wojewódzka (3KD), na zasadach uzgodnionych z właściwym zarządem drogi.

3. Możliwość lokalizacji parkingów i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.
4. Możliwość zabudowy w granicy działek, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Możliwość grodzenia terenu w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Do czasu realizacji inwestycji, użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy o charakterze rolnym.

§ 11

Dla terenu objętego planem, oznaczonego symbolem **2R** ustala się:

1. Wykorzystanie terenu dla produkcji rolnej – poszerzenie działek sąsiednich
2. Możliwość grodzenia terenu w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12

Dla terenu objętego planem, oznaczonego symbolem **3 KD** ustala się:

1. Rezerwę terenu pod lokalizację drogi wojewódzkiej.
2. Do czasu realizacji inwestycji drogowej, użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy o charakterze rolnym.

§ 13

Dla terenu objętego planem, oznaczonego symbolem **4 KD** ustala się:

1. Rezerwę terenu pod lokalizację drogi wojewódzkiej.
2. Do czasu realizacji inwestycji drogowej, użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy o charakterze rolnym.

§14

Dla terenu objętego planem, oznaczonego symbolem **5 P, U, KDW** ustala się:

1. Możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych produkcyjnych, usługowych i magazynowych. Maksymalna wysokość obiektów kubaturowych – do 12,0 m. Średni procent zabudowy terenu określa się maksymalnie na 65%.
2. Możliwość lokalizacji placów manewrowych, parkingów i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych. Zalecane skomunikowanie jednostki bilansowej zaznaczono na rysunku planu liniami przerywanymi – z ulicy Młyńskiej i z drogi polnej (działka nr 247)
3. Możliwość zabudowy w granicy działek, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Możliwość grodzenia terenu w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od ciągów komunikacyjnych. Obszar pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy należy wykorzystać jako zieleń izolacyjną.
6. Do czasu realizacji inwestycji, użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy o charakterze rolnym.

§ 15

Dla terenu objętego planem, oznaczonego symbolem 6 MN, KDW ustala się:

1. Możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych mieszkalnych, garażowych i gospodarczych z dopuszczeniem usługowej działalności nieuciążliwej.
2. Możliwość lokalizacji wewnętrznych ciągów komunikacyjnych. Zalecane skomunikowanie jednostki bilansowej zaznaczono na rysunku planu liniami przerywanymi – z ulicy Młyńskiej.
3. Możliwość zabudowy w granicy działek, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Możliwość grodzenia terenu w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy od ciągów komunikacyjnych. Obszar pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy należy wykorzystać jako zieleń izolacyjną.
6. Do czasu realizacji inwestycji, użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy o charakterze rolnym.

§ 16

Dla terenu objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30% służącej do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17

Integralną część planu stanowi Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Wielichowie.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Kostrzewa

/ Władysław Kostrzewa /

Kamila Ławecka
RADCA PRAWNY

URZĄD MIASTA i GMINY
64-050 WIELICHOWO
ul. Rynek 10
tel. 0/61 44 33 001, 44 33 081
fax 44 33 082
e-mail: wiel@poznan.home.pl
REGON 000331111 NIP 788-00-19-796

Uzasadnienie

Do uchwały nr XXIV/151/05 Rady Miejskiej w Wielichowie
z dnia 20.04.2005.

Zgodnie z ustawową procedurą planistyczną, zgodnie z uchwałą Nr XIII/81/2004 Rady Miejskiej w Wielichowie z dnia 28 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skład którego wchodzą działki oznaczone numerami geodezyjnymi : 68; 69; 70; 71; 72/3; 73; 77/1;77/2; 84; położonego w miejscowości Wielichowo, zgodnie z zamiarami pana Roberta Skrzypczaka – Wielpol Export-Import, wykonano projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.
Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 ze zmianami).
Procedura planistyczna przebiegła zgodnie z prawem, bez uwag.
Projekt planu miejscowego składający się z projektu uchwały i załączników, uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, a więc w trybie ustawy może być przedłożony Radzie Miejskiej do uchwalenia.
W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską uchwały w przedmiotowej sprawie jest w pełni uzasadnione.

BURMISTRZ
inż. Adam Łaniecki