(10)

Uchwała nr XXIX/192/05

Rady Miejskiej Wielichowa

z dnia 28 grudnia 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr : 646/33; 1389 położonych we wsi Wilkowo Polskie

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 XXIII/141/05 Rady Miejskiej Wielichowa z dnia 23 lutego 2005 r.

Rada Miejska Wielichowa uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 646/33 i 1389 - w rejonie ulicy Kościańskiej w Wilkowie Polskim w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały w skali 1:1000, stwierdzając jednocześnie jego zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielichowo zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/160/2002 Rady Miejskiej w Wielichowie z dnia 11.09.2002r.

§ 1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie dla terenu objętego planem – funkcji mieszkaniowej, usługowej i działalności gospodarczej z funkcjami towarzyszącymi funkcji podstawowej i uzupełniającymi ją. Ponadto wprowadza się dla części terenu funkcję komunikacyjną – teren dróg publicznych.

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem graficznym nr 1.

Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – uwagi nie wpłynęły – załącznik nr 2 (nie podlega publikacji)
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 (nie podlega publikacji)

Przewodniczący

Władysław Kostrzewa

Dział I
Ustalenia ogólne

§ 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 ustawy.

Przewodniczący
Władysław Kostrzewa

§ 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 trakcie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne (ustawy z aktami wykonawczymi),
7. obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć ściśle określoną 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.

Przewodniczący
Władysław Kostrzewa

§ 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:
   - granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały
   - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach
   - obowiązujące linie zabudowy
   - symbole przypisane danym terenom, służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały
3. Pozostałe nie wymienione w ust. 2 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź stanowią propozycje bardziej szczegółowych rozwiązań, które nie są ustaleniami planu (linie rozgraniczające orientacyjne).

§ 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. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
4. Uciążliwość danej funkcji winna zawierać się w granicach własności.
5. Tereny będące przedmiotem niniejszej uchwały zostały wyłączone z produkcji rolniczej w toku procedury planistycznej opracowywania planu ogólnego miasta i gminy Wielichowa, na mocy zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 11.04.1991r. znak:GZU.og.0602/Z-63729/8/91 oraz Wojewody Poznańskiego z dnia 29.07.1991r. znak:GG-VII-6012/Gro/2/91
6. Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych, wolnostojących i wbudowanych do wysokości 20,0 m, za zgodą właściwych organów.
7. Dopuszcza się oświetlenie terenów przeznaczonych na drogi dojazdowe, systemem niezbędnym dla prawidłowego ich funkcjonowania.
8. Wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i konstrukcji wyższych niż 50 m nad poziom terenu.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren przeznaczony na powiększenie działek sąsiednich o funkcji mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**,

Przewodniczący
Władysław Kostrzew...

2) tereny pod planowaną zabudowę mieszkaniowo – usługową, o niskiej intensywności zabudowy lub na powiększenie działek sąsiednich oznaczone na rysunku planu symbolami **4 MN/U** i **5MN/U**.
3) tereny pod planowane drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **2KD** i **3KD**, obsługujące tereny przeznaczone pod zainwestowanie
4) teren przeznaczony na poszerzenie działki sąsiedniej o funkcji usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **6 U**
5) teren przeznaczony pod urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem **7 E**

§ 7

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określono na rysunku planu linią ciągłą jako ściśle określone.

Linie rozgraniczające orientacyjne oznaczono na rysunku planu linią przerywaną.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8

Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) projektowaną zabudowę w jednostkach **4MN/U** i **5MN/U** sytuować zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
2) projektowane budynki mieszkalne i gospodarcze dostosować do zabudowy otaczającej poprzez zachowanie parametrów określonych w rozdziale 6.
3) w ramach terenów przeznaczonych pod drogi publiczne **2KD** i **3KD** należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciągi pieszo-rowerowe,

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1) Na całym obszarze objętym planem - wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
2) Uciążliwość lub szkodliwość obiektów usługowych i działalności gospodarczej lokalizowanych w jednostkach **1MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6U** - nie może wykraczać poza obszar lokalizacji wyznaczony liniami rozgraniczającymi, a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia strefy ochronnej.
3) Zakazuje się prowadzenia działalności:
   a) mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych, bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,

Przewodniczący
Władysław Kostrzewa

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.
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), zaleca się stosowanie materiałów, technologii i rozwiązań technicznych wygłuszających hałas do poziomu dopuszczalnego jak dla terenów mieszkalnych.
7) Do czasu realizacji poszczególnych inwestycji użytkowanie terenu pozostawia się w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) występujące na terenie objętym planem zewidencjonowane stanowiska archeologiczne należy chronić zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami,
2) wprowadza się konieczność prowadzenia badań archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych na zasadach uzgodnionych ze służbami konserwatorskimi
3) zakres badań archeologicznych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed otrzymaniem pozwolenia na budowę

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11

Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznej poza drogami publicznymi określonymi w rozdziale 1, § 6 pkt. 2.

Przewodniczący
Władysław Kostrzewa

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 12

Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami **4MN/U, 5MN/U** ustala się:

1) Możliwość dokonania podziału terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi na rysunku planu (linie ciągłe) oraz według linii orientacyjnych (przerywanych) określających zasady podziału.
2) Przeznaczenie działek powstałych w wyniku podziału pod nową zabudowę, drogi lub poszerzenie działek sąsiednich.
3) Możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych mieszkalnych i gospodarczych
4) Obowiązującą linię zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych w odległości 6,0 m od frontowych granic działek.
5) Lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i innych obiektów, w głębi działek z możliwością lokalizacji ich w granicy z działkami sąsiednimi.
6) Maksymalny procent zabudowy działek na poziomie 50% przy minimalnym procencie powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
7) Gabaryty budynków mieszkalnych:
   - dwie kondygnacje (parter i poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia
   - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 5,0 m, do kalenicy dachu – do 10 m,
   - maksymalna szerokość elewacji frontowej - do 14,0 m
   - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 35° do 45°.
   - kalenica główna równoległa do frontowej granicy działki
8) Gabaryty budynków gospodarczych i garażowych:
   - do dwóch kondygnacji (parter i poddasze użytkowe)
   - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,0 m, do kalenicy dachu – do 6,0 m,
   - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 35° do 45° lub dachy płaskie.
9) Połączenia komunikacyjne terenów z projektowanych dróg publicznych **2KD** i **3KD**,
10) Możliwość grodzenia terenu w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.
11) Do czasu realizacji inwestycji, użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy o charakterze rolnym.

Przewodniczący
Władysław Kostrzewa

Rozdział 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.

§ 13

Nie ustala się - nie występują na obszarze objętym planem

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 14

Na terenie objętym planem określonym symbolami: **1MN/U, 4MN/U, 5MN/U**

1) Przewiduje się możliwość łączenia działek geodezyjnych.
2) Dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek.
3) Możliwość scalania działek z działkami sąsiednimi (leżącymi poza terenem opracowania) w jedną nieruchomość gruntową.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 15

Nie ustala się - nie dotyczy terenów objętych planem

Rozdział 10

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

§ 16

1) Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z ulicy Kościańskiej (dz. nr 698) poprzez jedno włączenie drogi **2 KD** poprzez działkę nr 1389 oraz włączenie dla ruchu pieszo - rowerowego z ulicy Głównej (dz. nr 1646), do czasu likwidacji stacji transformatorowej.

   Po usunięciu kolizji z infrastrukturą energetyczną włączenie **3KD** może uzyskać charakter drogi dojazdowej.

Przewodniczący

Władysław Kostrzew

2) Ustala się następujące zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
   a) W zakresie zaopatrzenia w wodę – z istniejącego systemu gminnego oraz z dopuszczeniem stosowania indywidualnych studni po uwzględnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych oraz po wcześniejszej specjalistycznej ocenie warunków hydrogeologicznych.
   b) W zakresie gospodarki ściekowej – poprzez wspólny dla całego terenu system kanalizacji, podłączony do projektowanego kolektora sanitarnego. Nie zezwala się na realizację obiektów i urządzeń wytwarzających ścieki, wymagające podczyszczenia lub stosowania specjalnych technologii oczyszczania bez wcześniejszej budowy urządzeń oczyszczających.
   c) W zakresie odprowadzenia wód deszczowych - dopuszcza się rozprowadzenie po terenie własnych nieruchomości.
   d) W zakresie zaopatrzenia w gaz – z projektowanej sieci gazowej.
   e) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej, poprzez istniejącą na terenie objętym opracowaniem stację transformatorową
   f) W zakresie telekomunikacji – możliwość włączenia w istniejącą sieć telefoniczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
   g) W zakresie gospodarki odpadami stałymi – gromadzenie w odpowiednich pojemnikach na terenie własnych posesji i wywóz na wysypisko śmieci przez wyspecjalizowane służby.
   h) W zakresie wytwarzania energii cieplnej dla celów grzewczych – na bazie ekologicznych źródeł ciepła (gaz, energia elektryczna, drewno itp.)

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17

Do czasu realizacji inwestycji, użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy o charakterze rolnym.

Rozdział 12

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

§ 18

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.

Przewodniczący
Władysław Kostrzewa

Dział III

Przepisy końcowe

§ 19

Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów szczególnych lub gdy wystąpią zmiany wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

Nie dotyczy to przypadku gdy z treści zmian lub nowelizacji w/w przepisów będzie wynikał obowiązek zmiany planu.

§ 20

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

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Wielichowie.

§ 22

Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1 będącym rysunkiem planu podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 23

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

/Władysław Kostrzewa/

PZ-LS 162/99 Kamila Ławecka RADCA PRAWNY