UCHWAŁA NR VI.44.2011
RADY GMINY W OTYNIU

z dnia 27 maja 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niedoradz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niedoradz, z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową, techniczno – produkcyjną, usługową, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunki w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1, 2 i 3 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń;

2) rozstrzygniecie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;

3) rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

1. uchwałą nr XXVI/31/2008 Rady Gminy w Otyniu z dnia 9 października 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niedoradz;

2. ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r. i ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r.

§ 3. 1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów 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 oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;

5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu -należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;

6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;

7) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.; handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, usługi hotelarskie i związane z rekreacją i sportem, administrację i inne nie wytwarzające dóbr materialnych;

8) funkcji produkcyjnej – należy przez to rozumieć: przemysł, składy, bazy, budownictwo z obiektami administracyjno – socjalnymi, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz budynków istniejących i planowanych z nim związanych, obejmujące powyżej 50% powierzchni działki lub powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

10) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;

11) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni pow. 12,0m2, trwale związanej z gruntem;

12) paliwach proekologicznych – należy przez to rozumieć paliwa ograniczające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, takie jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub przyłączenia do sieci ciepłowniczej;

13) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi;

4) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji mieszkaniowej, techniczno – produkcyjne, usługowej, infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;

2) projektowana zabudowa winna nawiązywać formą architektoniczną, gabarytami, użytymi materiałami do wykończenia zewnętrznego do tradycyjnej zabudowy na danym obszarze;

3) przy lokalizacji budynków należy zwrócić uwagę na tworzenie przestrzennie zharmonizowanych zespołów;

4) pokrycia dachów projektowanych obiektów budowlanych z dachówki ceramicznej lub materiałem imitującym dachówkę, pastelowa kolorystyka elewacji;

5) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;

6) obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;

7) ogrodzenia działek winny stanowić elementy zharmonizowane z otoczeniem.

2. Jako podstawową zasadę polityki parkingowej dla terenów o funkcjach związanych z działalnością produkcyjno – techniczną i usługową, przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby funkcji wynikających z przeznaczenia terenów.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 301 „Pradolina Zasieki – Nowa Sól” o statusie najwyższej ochrony (ONO), w granicach którego położony jest obszar objęty planem miejscowym, poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej;

2) wyposażenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków; w przypadku odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenu, na którym może dojść do ich zanieczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika, konieczne jest ich podczyszczenie; w odniesieniu do powierzchni utwardzonych należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

3) stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje;

4) ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń w procesach technologicznych;

5) stosowanie w procesach technologicznych nowoczesnych proekologicznych technologii;

6) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości, dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem na drogach publicznych;

7) uciążliwości wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej i produkcyjnej nie mogą wykraczać poza granice terenów na ten cel przeznaczonych;

8) ochrona w miarę możliwości istniejących drzewostanów przy realizacji nowych obiektów oraz ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Dla wszelkich prac ziemnych planowanych do wykonania w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego, należy zapewnić prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i uzyskać na te badania decyzję pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Otyń.

Rozdział 6.
Wymagania wynkające z potrzeb kształtowania przestzreni publicznej

§ 10. 1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, zaleca się:

1) obsadzanie ulic drzewami;

2) stosowanie małej architektury;

3) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i wyrazu plastycznego z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych.

2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenu objętego planem oraz rozwiązanie techniczne i architektoniczne obiektów winny uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej – rysunki planu stanowiące załączniki nr 1 i nr 2, dla których:

1) ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi; ustalenie dotyczy głównej bryły budynku,

b) powierzchnia zabudowy do 35% obszaru działki,

c) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0m od średniego poziomu terenu do kalenicy dachu, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,

e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 30o - 45o, o symetrycznym nachyleniu połaci; krytych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,

f) usytuowanie na każdej działce jednego budynku mieszkalnego,

g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,

h) obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW,

i) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;

2) dopuszcza się:

a) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz nieuciążliwą działalność gospodarczą, jako funkcji towarzyszących podstawowej funkcji mieszkaniowej,

b) możliwość wprowadzenia zmian w podziale na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,

c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,

d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych w ilości maksymalnie 2 obiektów; dachy spadziste o nachyleni 30o - 45o,

e) lokalizację obiektów towarzyszących w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub na granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi,

f) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,

g) wprowadzenie ogrodzeń do 1,60m w formie ażurowej lub żywopłotów,

h) realizację komunikacji wewnętrznej;

3) zakazuje się:

a) realizacji ogrodzeń prowizorycznych i płotów betonowych pełnych.

2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem P o funkcji produkcyjno – technicznej z dopuszczeniem funkcji usługowej – rysunek planu stanowiący załącznik nr 2, dla którego:

1) ustala się:

a) przeznaczenie terenów pod:

- zakłady produkcyjne i składy,

- hurtownie i magazyny,

- obiekty handlowo – usługowe, biurowo – administracyjne, sportu, gastronomii,

b) podział terenów na działki uwarunkowany zapotrzebowaniem przez poszczególnych inwestorów,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna min 25% w stosunku do powierzchni działki,

f) wysokość budynków projektowanych do 12,0m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,

g) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°,

h) realizowane obiekty o zróżnicowanym sposobie kształtowania elewacji jako wolnostojące lub zblokowane o wyraźnym podziale brył,

i) jako podstawową zasadę polityki parkingowej przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji terenu,

j) obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi powiatowej,

k) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,

l) wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów o walorach estetycznych i ochronnych,

m) wprowadzenia zieleni izolacyjnej – zróżnicowanej pod względem wysokości i rodzaju gatunków, o szerokości min. 4,0m;

2) dopuszcza się:

a) lokalizowanie obiektów administracyjno-socjalnych dla obsługi funkcji wymienionych w pkt 1,

b) podział terenu na działki budowlane o min. powierzchni 5000m2, działki muszą mieć kształty geometryczne umożliwiające ich zabudowę zgodnie z przeznaczeniem,

c) ogrodzenie działek, wysokość ogrodzenia do 2,20m – ażurowe,

d) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym nadziemnych do 20m lub podziemnych,

e) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku realizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni na granicy działki;

3) zakazuje się:

a) zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem lokali mieszkaniowych związanych z funkcją podstawową zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiektów, których uciążliwość funkcji wykracza poza granice działki,

c) lokalizowanie zakładów przetwórczych,

d) lokalizowanie obiektów hodowlanych,

e) lokalizowanie obiektów obsługi komunikacji.

3. Wyznacza się tereny o funkcji produkcyjno – technicznej i usługowej oznaczone symbolem P, U-1, P, U-2 i P, U-3 – rysunek planu stanowiący załącznik nr 3, dla których:

1) ustala się:

a) przeznaczenie terenów pod:

- zakłady produkcyjne i składy, zakłady przetwórcze,

- hurtownie i magazyny,

- obiekty handlowo – usługowe, biurowo – administracyjne, sportu, gastronomii,

- obiekty obsługi komunikacji,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna min 20% w stosunku do powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków nieprodukcyjnych – do 3 kondygnacji, przy czym wysokość ta licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku nie może przekraczać 18,0m,

- dla przemysłowych, magazynowych do 20,0m, w wypadkach uwarunkowanych względami technologicznymi, dopuszcza się zwiększenie obiektów do 35,0m,

e) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°,

f) realizowane obiekty jako wolnostojące lub zblokowane,

g) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu,

h) jako podstawową zasadę polityki parkingowej przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji terenu, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,

i) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,

j) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów o walorach estetycznych i ochronnych,

k) realizację inwestycji na terenach ozn. symb. P, U-2 i P, U-3 po wybudowaniu drugiej jezdni drogi ekspresowej S3 i przebudowie węzła „Niedoradz”;

2) dopuszcza się:

a) lokalizowanie obiektów administracyjno-socjalnych dla obsługi funkcji wymienionych w pkt 1,

b) podział terenu ozn. symb. P, U-1 na działki budowlane o min. powierzchni 5000m2, działki muszą mieć kształty geometryczne umożliwiające ich zabudowę zgodnie z przeznaczeniem

c) ogrodzenie działek, wysokość ogrodzenia do 2,20m – ażurowe,

d) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym nadziemnych lub podziemnych,

e) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku realizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni na granicy działki;

3) zakazuje się:

a) zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem lokali mieszkaniowych związanych z funkcją podstawową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZL – teren lasu – rysunek planu stanowiący załącznik nr 3, dla którego:

1) ustala się:

a) zachowanie istniejącego terenu leśnego bez zmian w użytkowaniu;

2) zakazuje się:

a) lokalizację obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką leśną.

5. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem E - tereny projektowanych stacji energetycznych – rysunki planu stanowiące załączniki nr 1 i nr 2:

1) ustala się lokalizację kompaktowych stacji transformatorowych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady podziału działek:

1) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m2;

2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 20m;

3) powierzchnię działki pod stację transformatorową – 48m2, o wymiarach 8m x 6m (rys. nr 1) i 30m2, o wymiarach 5m x 6m (rys. nr 2);

4) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki.

2. Dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem P i symbolem P, U-1 na działki budowlane o min. powierzchni 5000m2, działki muszą mieć kształty geometryczne, umożliwiające ich zabudowę zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym opieką konserwatorską oraz w obrębie zbiornika wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem KDS (rysunek planu stanowiący załącznik nr 3) – teren planowanej drogi publicznej ekspresowej S3 (druga jezdnia), dla którego:

1) ustala się drugą jezdnię obwodnicy Nowej Soli w ciągu drogi ekspresowej S3 zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430).

2. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDW (rysunki planu stanowiące załącznik nr 1 i nr 2), dla których:

1) ustala się:

a) klasa drogi – drogi wewnętrzne dojazdowe,

b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m; szerokość jezdni zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się:

a) urządzenie nawierzchni w jednym poziomie z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego.

§ 15. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez budowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,

b) dostawę wody poprzez budowę sieci wodociągowej,

c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;

2) dopuszcza się:

a) w okresie przejściowym, do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, możliwość budowy indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

1) docelowo ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków według potrzeb.

4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych docelowo do oczyszczalni w Nowej Soli po uprzednim ich podczyszczeniu. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych w okresie przejściowym do indywidualnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem rozdzielenia ścieków technologicznych od bytowych lub oczyszczenia ścieków technologicznych poprzez separator.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:

1) ustala się:

a) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po oczyszczeniu do wymogów określonych w pozwoleniu wodno – prawnym do zbiorników retencyjnych lub skrzynek rozsączających,

c) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z dróg do gruntu przy zapewnieniu ich podczyszczania np. przez separatory lub inne urządzenia w uzgodnieniu z właścicielem terenu,

d) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po wstępnym ich podczyszczeniu do istniejących rowów melioracyjnych,

b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,

c) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie sieci gazowych,

b) budowę rozdzielczej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie sieci gazowych, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazu bezprzewodowego (propan-butan),

b) wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych;

2) dopuszcza się stosowanie drewna do celów grzewczych i paliw stałych.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:

a) urządzenie miejsc na gromadzenie i segregację odpadów w granicach działek, na obszarze których wytwarzane będą odpady.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i telekomunikację:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rysunek nr 1:

1) ustala się:

a) stację transformatorową kompaktową 20/0,4kV o docelowej mocy 630kVA,

b) stację zasilić linią napowietrzno – kablową z terenowej linii 20kV wyprowadzonej z GPZ Graniczna Nowa Sól w kierunku wsi Niedoradz; sposób przyłączenia uzgodnić z ENEA Zielona Góra,

c) odbiorców zasilić przyłączem z kablowej sieci rozdzielczej 0,4kV,

d) długość obwodu (do podziału) kablowej sieci 0,4kV do obranej lokalizacji stacji $l \leq 500m$,

e) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych i koordynacji pozostałego uzbrojenia podziemnego wraz z ciągami komunikacyjnymi,

f) oświetlenie dróg oznaczonych symbole KDW latarniami z lampą do 250W, zapalanie i wygaszanie uzgodnić z operatorem,

g) łączność kablową linią telekomunikacyjną w sposób uzgodniony z operatorem,

h) pod planowaną stację transformatorową wyznaczono działkę 8x6m,

i) wszystkie rodzaje linii kablowej (0,4kV, 20 kV i telekomunikacyjną) układać w pasie chodnika przy planowanych drogach;

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rysunek nr 2:

1) ustala się:

a) stację transformatorową kompaktową o docelowej mocy 630kVA,

b) stację zasilić linią napowietrzno – kablową z terenowej linii 20kV wyprowadzonej z GPZ Graniczna Nowa Sól w kierunku wsi Niedoradz; sposób przyłączenia uzgodnić z ENEA Zielona Góra,

c) odbiorców zasilić przyłączem z kablowej sieci rozdzielczej 0,4kV,

d) długość obwodu (do podziału) kablowej sieci 0,4kV do obranej lokalizacji stacji l≤500m,

e) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych i koordynacji pozostałego uzbrojenia podziemnego wraz z ciągami komunikacyjnymi

f) oświetlenie dróg oznaczonych symbole KDW latarniami z lampą do 250W, zapalanie i wygaszanie uzgodnić z operatorem,

g) łączność kablową linią telekomunikacyjną w sposób uzgodniony z operatorem,

h) pod planowaną stację transformatorową wyznaczono działkę 5x6m,

i) wszystkie rodzaje linii kablowej (0,4kV, 20 kV i telekomunikacyjną) układać w pasie chodnika przy planowanych drogach wewnętrznych;

- Teren zabudowy produkcyjno – technicznej z dopuszczeniem funkcji usługowej – rysunek nr 2:

1) ustala się:

a) przyjmuje się moc zapotrzebowaną szczytową 400kVA,

b) zasilanie ze stacji konsumenckiej 20/0,4kV, ustawionej w środku poboru mocy,

c) stację zasilić z terenowej sieci 20kV dla wsi Niedoradz,

d) typ i wielkość stacji 20/0,4kV uzgodnić z przyszłym użytkownikiem;

- Teren zabudowy produkcyjno – technicznej i usługowej – rysunek nr 3:

1) ustala się:

a) zapotrzebowanie mocy szczytowej określa się na 250kW,

b) na terenie P, U-1 planuje się konsumencką stację transformatorową 15/0,4kV o mocy dobranej do potrzeb odbiorców na terenie P, U-1, P, U-2 i P, U-3; lokalizacja zapewnia dopuszczalną długość obwodu 0,4kV, l≤500m,

c) stację transformatorową zasilić linią napowietrzno – kablową z terenowej linii 15kV wyprowadzonej z GPZ Zielona Góra w kierunku wsi Niedoradz w sposób uzgodniony z ENEA Zielona Góra,

d) odbiorców na poszczególnych działkach zasilić oddzielną kablową linią 0,4kV z planowanej stacji w sposób uzgodniony z przyszłym operatorem,

e) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych i koordynacji pozostałego uzbrojenia podziemnego wraz z ciągami komunikacyjnymi

f) oświetlenie terenu latarniami z lampą do 250W, latarnie zasilić kablową linią 0,4kV, zapalanie i wygaszanie uzgodnić z przyszłym operatorem,

g) łączność kablową linią telekomunikacyjną w sposób uzgodniony z operatorem,

h) wszystkie linie kablowe tj. telekomunikacyjne i elektryczne 0,4kV i 15kV układać w pasie chodników;

2) dopuszcza się:

a) zmianę usytuowania stacji pod warunkiem zachowania dopuszczalnej długości obwodu 0,4kV tj. l≤500m,

b) zmianę kierunku zasilania planowanej stacji tj. z terenowej napowietrznej linii 20kV, wyprowadzonej z GPZ Graniczna Nowa Sól w kierunku wsi Niedoradz w sposób uzgodniony z ENEA Zielona Góra.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 12.
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 17. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Otyń.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy w Otyniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niedoradz

Podstawę do sporządzenia wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXVI/31/2008 Rady Gminy w Otyniu z dnia 9 października 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu. Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby ustalenia nowych regulacji określających zasady zagospodarowania terenów, z ich przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy produkcyjno - technicznej, zabudowy usługowej, pod komunikację i infrastrukturę techniczną. Projekt miejscowego planu zgodny jest ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r. i ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005r. oraz zmianą uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r. Projekt planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI.44.2011
Rady Gminy w Otyniu
z dnia 27 maja 2011 r.

Mapa nr 1

Załącznik do Uchwały Nr VI.44.2011
Rady Gminy w Otyniu
z dnia 27 maja 2011 r.
Zalacznik1.pdf

mapa nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI.44.2011
Rady Gminy w Otyniu
z dnia 27 maja 2011 r.

Mapa nr 2

Załącznik do Uchwały Nr VI.44.2011
Rady Gminy w Otyniu
z dnia 27 maja 2011 r.
Zalacznik2.pdf

mapa nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI.44.2011
Rady Gminy w Otyniu
z dnia 27 maja 2011 r.

Mapa nr 3

Załącznik do Uchwały Nr VI.44.2011
Rady Gminy w Otyniu
z dnia 27 maja 2011 r.
Zalacznik3.pdf

Mapa nr 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VI.44.2011

Rady Gminy w Otyniu

z dnia 27 maja 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestzrennego w miejscowości Niedoradz

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Otyń z dnia 17.12.2010 r. stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag, o których mowa w art. 17 pkt. 11 cytowanej na wstępie ustawy.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr VI.44.2011

Rady Gminy w Otyniu

z dnia 27 maja 2011 r.

Roztrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niedoradz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.), Rada Gminy w Otyniu rozstrzyga co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.