347

UCHWAŁA Nr XXVIII/230/2005 RADY GMINY WŁOSZAKOWICE

z dnia 15 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 391/11, 392/3, 393,386, 385, 387/2, 440, 439, 368/15, 368/16, 368/17, 368/18, 368/19, 368/20, 368/21, 368/22, 368/23, 368/24, 368/25, 368/26, 368/27, 368/28, 368/29, 368/30, 368/31, 368/32, 368/33, 368/34, 384/17, 384/18, 383/7, 367/23, 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 389/5 w miejscowości Grotniki - Ujazdowo, gmina Włoszakowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) a także w związku z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Włoszakowice Nr VI/71/99 z dnia 30.06.1999 r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włoszakowice Rada Gminy Włoszakowice uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Grotniki - Ujazdowo dla działek nr ewid. 391/11, 392/3, 393,386, 385, 387/2, 440, 439, 368/15, 368/16, 368/17, 368/18, 368/19, 368/20, 368/21, 368/22, 368/23, 368/24, 368/25, 368/26, 368/27, 368/28, 368/29, 368/30, 368/31, 368/32, 368/33, 368/34, 384/17, 384/18, 383/7, 367/23, 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 389/5.

2. Plan obejmuje obszar działek wymienionych w ust. 1.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Celem planu jest wykształcenie na tym obszarze funkcji mieszkalnictwa letniskowego jako wiodącej wraz z niezbędnymi usługami.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§3. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML1, ML2 i ML3,
2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
3) tereny lasów i zielem leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
4) tereny wód otwartych z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem W/ZP,
5) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem EE,
6) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na planie symbolem kL, kD, kXP, kX, kP,
7) zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
8) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
9) zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

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

1) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
3) linie zabudowy,
4) symbole graficzne oznaczające dominanty architektoniczne,
5) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§5. Dla terenów budownictwa mieszkaniowego letniskowego ML ustala się:

1) prawo budowy domów mieszkalnych letniskowych, rekreacyjnych, mieszczących się w gabarytach zabudowy określonych w §5 pkt 2 oraz urządzeń towarzyszących tj. dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.
2) ustalenia zawarte w pkt 1 muszą być realizowane w nawiązaniu do określonego planem układu przestrzennego sieci ulicznej i aktualnej struktury własności gruntów z zachowaniem następujących zasad gospodarowania przestrzenią:
   a) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnego podziału istniejącej nieruchomości ustala się:
      - dla zespołów oznaczonych symbolem ML1 - 500 m^2,
      - dla zespołów oznaczonych symbolem ML2 – 1.000 m^2

- dla zespołów oznaczonych symbolem ML3 – 2.000 m^2

b) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego letniskowego,

c) zabudowa musi być sytuowana tylko zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

d) dopuszczalny, maksymalny % zabudowy działki (powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego mierzona po jego zewnętrznym obrysie) wynosi 25%, jednak nie więcej niż 200 m^2,

e) udział zieleni w zagospodarowaniu działki - min. 50%,

f) ustala się nieprzekraczalną maksymalną wysokość budynku od poziomu terenu – 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym,

g) poziom posadowienia budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię terenu,

h) budynki mieszkalne muszą mieć dach stromy, również te o 1 kondygnacji naziemnej, preferowany kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45°,

i) parkowanie - min. 2 stanowiska - należy zapewnić w granicach własnej działki,

j) wjazdy na działki narożne należy lokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania ulic,

k) ogrodzenia działek ustala się na granicy działek, do wysokości maksimum 1,5 m ażurowe, co najmniej na 70% swojej długości, koniecznie wzbogacone zielenią.

§6. Dla terenów usług na wydzielonych działkach U ustala się:

1) następujące sposoby zagospodarowania, zabudowy i użytkowania:

a) realizacja obiektów mieszczących usługi handlu detalicznego, gastronomii, kultury, zdrowia, lub drobnego rzemiosła usługowego nieuciążliwego,

b) budowę i rozbudowę urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury,

2) ustalenia zawarte w pkt 1 muszą być realizowane w nawiązaniu do określonego rysunkiem planu układu przestrzennego sieci ulicznej i aktualnej struktury własności gruntów z zachowaniem następujących zasad gospodarowania przestrzenią:

a) uciążliwości wynikające z funkcjonowania usług nie mogą przekraczać granic działki,

b) zabudowa musi być sytuowana w odniesieniu do wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszczalny, maksymalny % zabudowy działki wynosi 50%,

d) dopuszczalna, maksymalna wysokość budynków usługowych wynosi 1 kondygnację z poddaszem użytkowym, jednak nie więcej niż 10,0 m do kalenicy dachu stromego,

e) parkowanie pojazdów oraz dowóz towaru należy zapewnić w granicach własnej działki, przy czym wjazdy należy lokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania ulic,

f) w przypadku obiektów grodzonych, ustala się ogrodzenia ażurowe na co najmniej 60% ich długości, koniecznie wzbogacone zielenią.

§7. Dla lasów i zieleni leśnej ZL ustala się:

1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 26ZL - pozostawienie lasu w stanie nienaruszonym, z istniejącym miejscem kultu religijnego - polowa kaplica na działce o numerze ewidencyjnym 391/10.

2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 27ZL - pozostawienie funkcji lasu, z możliwością realizacji urządzeń rekreacyjne - sportowych takich jak: kładki, pochylnie, słupki, drabinki itp.

3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 28ZL - uporządkowanie i utrzymanie lasu, w celu podkreślenia przebiegu istniejącego parowu z leśnym ciągiem pieszym.

4) zrównoważoną gospodarkę leśną prowadzić wg uproszczonego planu urządzenia lasu.

§8. Dla terenów wód otwartych z zielenią towarzyszącą W/ZP ustala się:

Obowiązek utrzymania i oczyszczenia istniejącego stawu oraz terenu zieleni wokół stawu i nadanie jej charakteru zielem ogólnodostępnej, z uwzględnieniem ścieżek spacerowych.

§9. Dla terenów komunikacji ustala się:

1) w zależności od miejsca położenia i wg symboli umieszczonych na rysunku planu ustala się budowę:

kL - ulicy lokalnej - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m., z wydzieloną jezdnią o szer. 7,0 m i obustronnych chodnikach,

kD - ulic dojazdowych - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m., jednoprzestrzennych, obsadzonych rzędem drzew,

kXP - ulic pieszo-jezdnych - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m., jednoprzestrzennych,

kX - ciągów wyłącznie ruchu pieszego- szer. w liniach rozgraniczających 5,0 m.,

kP - placu centralnego z zieleńcem i miejscami do parkowania od strony zabudowy usługowej.

2) zabrania się wjazdu na teren objęty planem, pojazdów o ładowności powyżej 3,5 t, nie dotyczy to czasu budowy obiektów przewidzianych planem.

3) ustala się możliwość realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych w ulicach klasy lokalnej i dojazdowej.

4) wszelkie parkingi, place i dojazdy będą posiadały utwardzone nawierzchnie i zostaną wyposażone w system odprowadzania ścieków deszczowych.

5) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.

§10. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1) dostawę mediów dla potrzeb zabudowy letniskowej z istniejącej infrastruktury technicznej gminy Włoszakowice, na warunkach określonych przez dysponentów mediów.

2) wodociąg - zaopatrzenie w wodę nastąpi docelowo poprzez lokalną sieć wodociągową Dn 80 - 160 mm w układzie pierścieniowym po realizacji stacji wodociągowej na ujęciu Dominice. Do tego czasu zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni wierconych lub kopanych, zlokalizowanych na granicy działek. Po wybudowaniu wodociągu dostarczającego wodę do celów spożywczych i użytkowych zobowiązać właścicieli do trwałego zabezpieczenia studni np. poprzez zaczopowanie otworu z uwagi na położenie opracowywanego planu w obszarze wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych czwartorzędowych Zbąszyn – Leszno (GZWP/Q/304/OWO).

3) dla odprowadzenia ścieków sanitarnych konieczna jest realizacja lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej Dn 0,2 m - grawitacyjnej i tłocznej Dn 0,08 m odprowadzającej ścieki do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków w Grotnikach. Dla odprowadzenia ścieków z zachodniej i centralnej części obszaru objętego planem niezbędna jest realizacja przepompowni NOp - zlokalizowanej w terenie zieleńca na placyku kończącym ulicę dojazdową 33kD oraz ciągu pieszo -jezdnego 36kXP.

4) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków.

5) odprowadzenie wód deszczowych z dróg utwardzonych - powierzchniowe, poprzez odpowiednie wyprofilowanie spadków nawierzchni drogowych.

6) energetyka - ustała się lokalizację projektowanych stacji transformatorowych typu miejskiego (stacje małogabarytowe) EE - zgodnie z rysunkiem planu, zasilanych linią kablową SN-15 kV, dla terenów zabudowy letniskowej l MLI i 2ML1 ustala się zasilanie kablem NN - 0,4 kV z istniejącej stacji - nr 864 15/0,4 kV Boszkowo Otex. Warunki techniczne przyłącza wyda EP SA na etapie opracowania planu zagospodarowania poszczególnych działek. Dla obiektów stacji transformatorowych nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy. Ustala się obowiązek realizacji obiektów stacji transformatorowych w estetycznej formie, nawiązującej charakterem do zabudowy jednorodzinnej. Zakłada się skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV Leszno - Włoszakowice odgałęzienie Boszkowo, przecinającej teren o funkcji 1ML1 i 2ML1.

7) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach (typu P A, SM i innych) na każdej posesji, zaleca się prowadzenie wstępnej selekcji - z podziałem na: odpady szklane (kolorowe - białe), makulaturę, pety, złom. Odprowadzanie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadowej gminy.

8) podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

§11. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej na etapie lokalizacji i projektowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ze względu na położenie obszaru objętego niniejszym planem w strefie „W" ochrony archeologicznej.

§12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi w tym ochrony akustycznej:

1) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573),

2) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów generujących ruch samochodowy dostawcze - odbiorczy, zanieczyszczenie powietrza, hałas, itp. uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich działek,

3) wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym dla hałasu komunikacyjnego samochodowego - w czasie całej pory dziennej i nocnej, odpowiednio $L^*_{AT}{}^{(D/N)}$ = 50/40 dB, ze względu na położenie w granicach Przemęckiego Parku Krajobrazowego,

4) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych, wszelkich prac ziemnych naruszających w sposób trwały powierzchnię terenu oraz ogranicza się zmiany stosunków wodnych w związku z położeniem opracowywanego obszaru na terenie Przemęckiego Parku Kraj obrazowego.

§13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej:

1) na wszystkich terenach, niezależnie od planowanego przeznaczenia ustala się:

   a) obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia z uwzględnieniem tradycji lokalnych,

   b) sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać i uniemożliwiać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.

2) na działkach oznaczonych symbolem „dominant architektonicznych" ustala się usytuowanie budynków w miejscu zamykającym oś widokową lub podkreślającym szczególny charakter miejsca oraz ukształtowanie bryły i detalu architektonicznego obiektu podkreślające kompozycję urbanistyczną i uwydatniające w przestrzeni jej założenia.

3) zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub koliduj1ą z planowaną podstawową funkcją terenu.

ROZDZIAŁ III

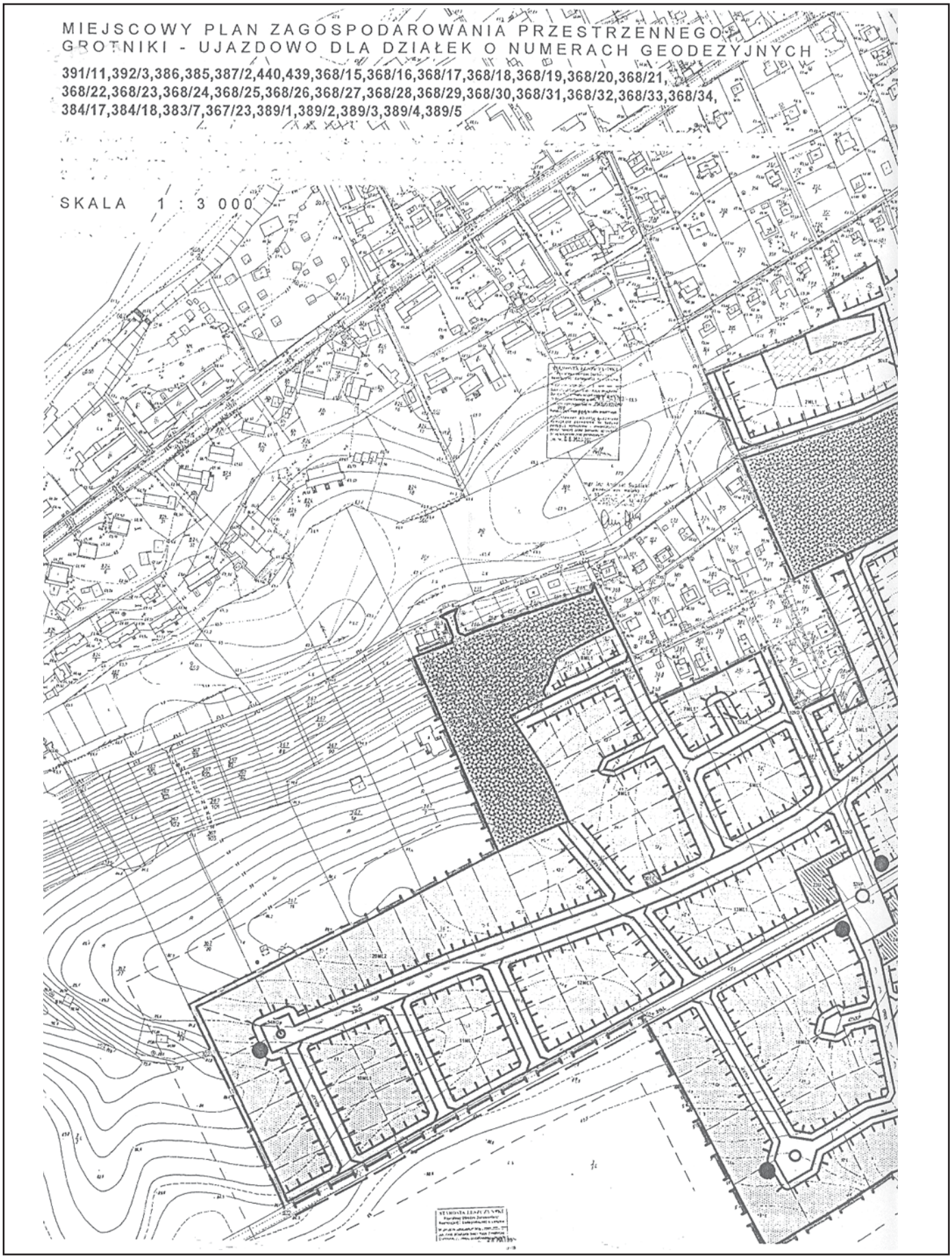
Przepisy końcowe

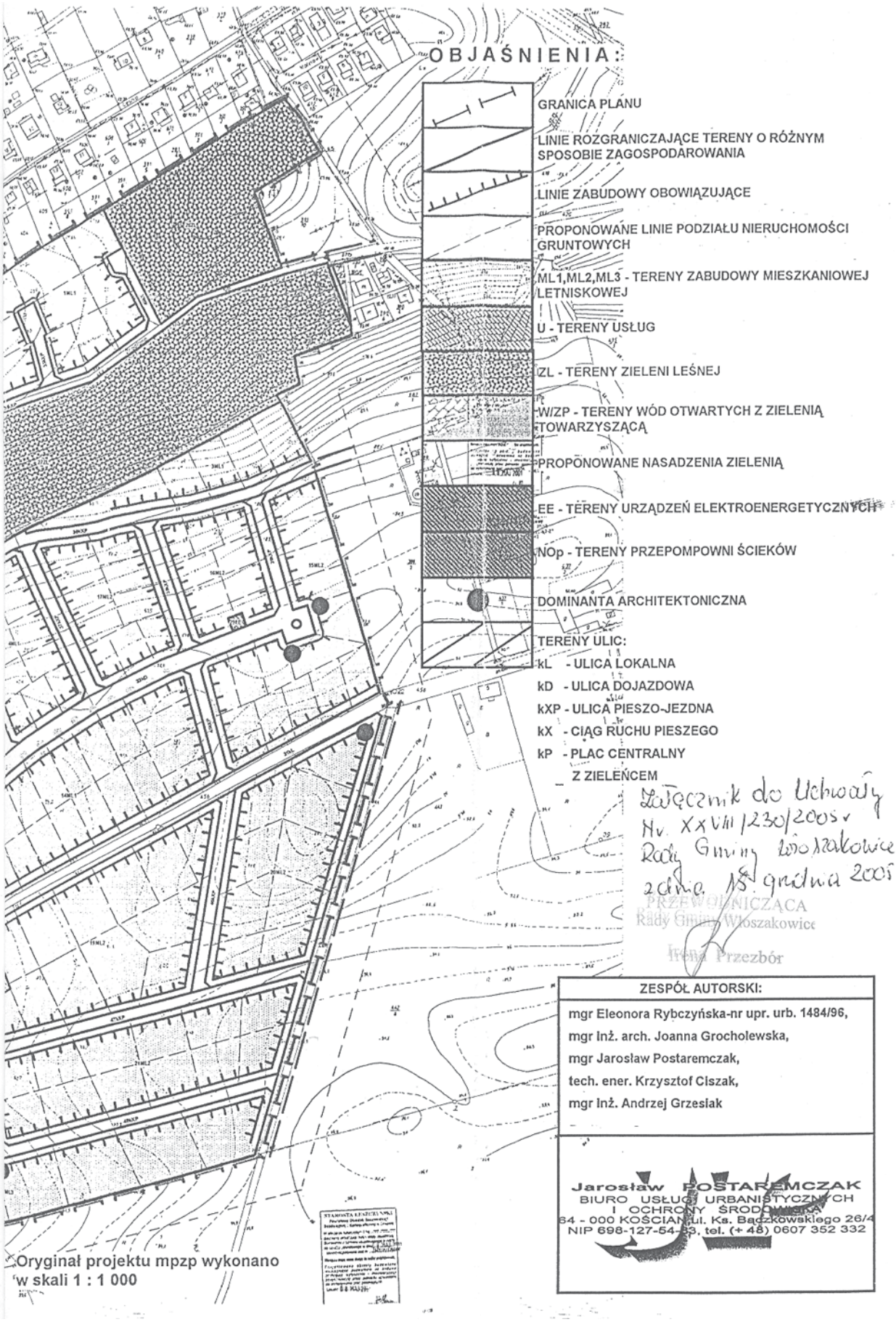
§14. Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 3 tej ustawy na 30% dla terenów zabudowy usługowej U oraz 20% dla terenów zabudowy letniskowej i rekreacyjnej ML.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włoszakowice.

§16. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(–) Irena Przezbór


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GROTNIKI - UJAZDOWO DLA DZIAŁEK O NUMERACH GEODEZYJNYCH
391/11,392/3,386,385,387/2,440,439,368/15,368/16,368/17,368/18,368/19,368/20,368/21,
368/22,368/23,368/24,368/25,368/26,368/27,368/28,368/29,368/30,368/31,368/32,368/33,368/34,
384/17,384/18,383/7,367/23,389/1,389/2,389/3,389/4,389/5
SKALA 1 : 3 000


OBJAŚNIENIA:
GRANICA PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
ML1,ML2,ML3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LETNISKOWEJ
U - TERENY USŁUG
ZL - TERENY ZIELENI LEŚNEJ
W/ZP - TERENY WÓD OTWARTYCH Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
PROPONOWANE NASADZENIA ZIELENIĄ
EE - TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
NOp - TERENY PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
DOMINANTA ARCHITEKTONICZNA
TERENY ULIC:
kL - ULICA LOKALNA
kD - ULICA DOJAZDOWA
kXP - ULICA PIESZO-JEZDNA
kX - CIĄG RUCHU PIESZEGO
kP - PLAC CENTRALNY
Z ZIELEŃCEM
Załącznik do Uchwały Nr XXVII/230/2005 Rady Gminy Włoszakowice z dnia 15 grudnia 2005r.
PRZEWODNICZĄCA Rady Gminy Włoszakowice
Irena Przezbór
ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr Eleonora Rybczyńska-nr upr. urb. 1484/96,
mgr inż. arch. Joanna Grocholewska,
mgr Jarosław Postaremczak,
tech. ener. Krzysztof Ciszak,
mgr inż. Andrzej Grzesiak
Jarosław POSTAREMCZAK
BIURO USŁUG URBANISTYCZNYCH I OCHRONY ŚRODOWISKA
64 - 000 KOŚCIAN ul. Ks. Baczkowskiego 26/4
NIP 698-127-54-33, tel. (+ 48) 0607 352 332
Oryginał projektu mpzp wykonano w skali 1 : 1 000