4582

UCHWAŁA Nr XX/137/2008 RADY GMINY WŁOSZAKOWICE

z dnia 25 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w tym obsługi komunikacji we Włoszakowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz. 1591 2001 r. z późniejszymi zmianami, ostatnia zmiana Dz.U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111) art. 20 art. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717ze zmianami, ostatnia zmiana Dz.U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880), a także w związku z uchwałą Nr IX/57/2007 Rady Gminy Włoszakowice z dnia 10 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w tym obsługi komunikacji we Włoszakowicach, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/226/2005 Rady Gminy Włoszakowice z dnia 15 grudnia 2005 r., uchwala się co następuje:

§1. 1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik graficzny, zatytułowany „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu zabudowy usługowej w tym obsługi komunikacji we Włoszakowicach", opracowany w skali 1:1.000, zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

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

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek obrębu Włoszakowice. Przedmiotem mpzp jest przekształcenie terenu (oznaczonego nr ewid. 556/5) na teren usług w tym obsługi komunikacji we Włoszakowicach.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa:

1. uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;

2. planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

3. rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej z elementami ewidencji w skali 1:1000;

4. terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;

5. funkcji podstawowej terenu – rozumie się przez funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;

6. nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych;

7. dostępie do drogi publicznej, dostępności komunikacyjnej – rozumie się przez to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną;

8. wysokości budynku – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji;

9. poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jej samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;

10. intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

11. powierzchni terenu biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;

12. urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji kołowej i pieszej niezbędne do obsługi danego terenu;

13. urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);

14. stacji paliw – rozumie się przez to zespół obiektów budowlanych, w którego skład mogą wchodzić: budynek, podziemne zbiorniki magazynowe paliw płynnych, podziemne lub naziemne zbiorniki gazu płynnego, odmierzacze paliw, instalacje technologiczne, wodnokanalizacyjne i energetyczne urządzenia do wydawania gazu płynnego, podjazdy i zadaszenia oraz inne urządzenia usługowe;

15. zieleni – należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy.

§3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy usługowej w tym obsługi komunikacji.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ustalone planem;

3) linie proponowane podłączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) dostępność komunikacyjna;

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu „Przemęcko – Wschowski i kompleksu leśnego Włoszakowice" Przemęckiego Parku Krajobrazowego. Obowiązują zakazy, ograniczenia i zasady gospodarowania wymienione w Rozporządzeniu Wojewody Leszczyńskiego Nr 82/92 z dnia 1 sierpnia 1992 r. (Dz.U. Nr 11 poz. 131), oraz w granicach Przemęckiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Wojewody Leszczyńskiego Nr 115a/91 z dnia 25 listopada 1991 r. Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego Nr 12 poz. 45 oraz Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 168/06 z dnia 31 lipca 2006 r. Dz.U. Woj. Wielkopolskiego Nr 132, poz. 3218).

2. Obszar objęty planem położony jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków PLB300011 „Pojezierze Sławskie".

3. Teren objęty planem leży w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia we Włoszakowicach dla której obowiązują zakazy i ograniczenia dla ochrony jakościowej ujęcia, wymienione w Decyzji Starosty Leszczyńskiego znak: OS. II. 6223-25/2000 z dnia 19 lutego 2001 r.

4. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.).

5. Ustala się, że prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na gruncie w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie odtworzyć przecięte ciągi drenarskie, odbudować ciągi melioracyjne itp.

6. Dla projektowanej zabudowy stosować ekologiczne (niskoemisyjne) sposoby ogrzewania oparte na nośnikach energii cieplnej nieuciążliwych dla środowiska oraz wykorzystujące urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emitowanego zanieczyszczenia.

7. Do celów grzewczych i technologicznych stosować paliwa najbardziej bezpieczne dla środowiska.

8. Emisje czynników szkodliwych nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm.

9. Pełne wykorzystanie i ochrona dotychczas istniejącego drzewostanu z ograniczeniem wycinki do niezbędnego minimum oraz stosowanie nowych nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką o charakterze izolacyjnym z zalecanym zastosowaniem gatunków wyłącznie rodzimych o gęstym poszyciu, zimozielonych.

10. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji niezbędnym będzie wykonanie oceny oddziaływania na środowisko.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obszar planu objęty jest strefą „W" ochrony archeologicznej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji. Prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

§6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Dopuszcza się budowę specjalnych konstrukcji podtrzymujących powierzchnię reklamową.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i reklam.

§7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

   1) Dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej o nr 21-201 i oznaczeniu nr ewid. 476.

   2) Na etapie realizacji należy uwzględnić planowaną w przyszłości przebudowę drogi powiatowej nr 21-201 o poszerzenie jezdni i związaną z tym budowę dodatkowych pasów dla skręcających z drogi na teren objęty planem.

   3) Na etapie realizacji mpzp sporządzić projekt płynnego wjazdu z drogi powiatowej na teren stacji paliw, na podstawie opracowywanego projektu budowlano wykonawczego przebudowy drogi powiatowej nr 4760P i w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.

2. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się, że podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

   1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

   2) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.

   3) Zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.

   4) Dopuszcza się realizację obiektów przy rozwiązaniu gospodarki ściekowej na bazie zbiorników bezodpływowych pod warunkiem, że docelowo zostaną one podłączone do systemu zbiorczego kanalizacji ściekowej (do istniejącej oczyszczalni ścieków we wsi Grotniki) - rozwiązania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

   5) Odprowadzanie wód opadowych poprzez system instalacji odprowadzających wody ze studzienkami i separatorem oleju, paliw i smarów gwarantujących wysoką dokładność oczyszczania.

   6) Gromadzenie odpadów po uprzedniej segregacji w specjalistycznych kontenerach w wyznaczonym zadaszonym miejscu w obrębie własnej działki i zbiorowego systemu ich odbioru przez wyspecjalizowane służby.

   7) Ustala się budowę zbiorników na paliwa płynne i gazowe o standardzie i wyposażonych w urządzenia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

   8) Ustala się zastosowanie urządzeń hermetyzujących rozładunek cystern.

   9) W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:

   1) Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

   2) Przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektrycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego.

   3) Wprowadzanie ekologicznych nośników energii ciepła (gaz, energia elektryczna, olej opałowy itp.).

   4) Ustala się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicy terenu objętego planem, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej – w tym budowę stacji transformatorowej 15/0,4kV.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   1) Ustala się dostawę gazu na cele socjalno – bytowe i produkcyjne poprzez rozbudowę – budowę istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej.

   2) Zezwala się na lokalizację obiektów służących do indywidualnego zaopatrzenia w gaz. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

   3) Inwestycja objęta ustaleniami niniejszego planu nie może kolidować z ujętym w obowiązującym planie województwa, projektowanym przebiegiem gazociągu wć ∅ 350 mm na trasie Lipno – Włoszakowice – Wijewo, lokalizowanym na terenie objętym niniejszym projektem lub w jego sąsiedztwie.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

   1) Dopuszcza się możliwość budowy linii kablowych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.

   2) Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

   3) Zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

8. Zasady gospodarki odpadami:

   1) gromadzenie i usuwanie odpadów oprzeć na istniejącym systemie oczyszczania gminy;

   2) wprowadzenie systemu segregacji gromadzonych odpadów w specjalistycznych kontenerach i wywozu przez wyspecjalizowane firmy zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. Zasady w zakresie hałasu:

   Stosowanie materiałów i osłon wygłuszających dla obiektów i urządzeń, celem zapewnienia poziomu hałasu dopuszczalnego przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§8. Dla terenu zabudowy usługowej w tym obsługi komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem „U-KS" ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi – stacja paliw wraz z niezbędnym zapleczem.
3. Przeznaczenie uzupełniające: usługi – towarzyszące stacji paliw /budynki administracyjne, socjalne, magazynowe, gospodarcze, wiaty oraz urządzenia niezbędne do ich funkcjonowania/ i inne, tj. usługi handlu, gastronomii, hotelarstwa, obsługi serwisowej pojazdów, myjnia samochodów, parking, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, elementy małej architektury, reklamy.
4. Pawilon stacji paliw powinien być wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
5. Dla projektowanej stacji paliw gazowych ustala się możliwość realizacji naziemnych zbiorników na gaz płynny, oraz wymóg zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi.
6. Rozwiązania projektowe stacji paliw winny gwarantować bezpieczne dla środowiska rozwiązania techniczne polegające na hermetyzacji obrotu paliwem, odizolowaniu zespołu zbiorników podziemnych paliw i instalacji paliwowej od wód podziemnych, oraz minimalizowanie możliwości powstawania sytuacji awaryjnych.
7. Maksymalna intensywność zabudowy: 70%, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.
8. Dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej Nr 21-201 – ul. Leszczyńska.
9. Zabudowa usługowa:
   1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;
   2) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
   3) lokalizacja obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m npt podlega zgłoszeniu do Dowództwa Sił Powietrznych przed wydaniem pozwolenia na budowę;
10. Wyznacza się pas zieleni izolacyjnej – zieleń średnia bądź wysoka, przy granicy działek 556/7, 556/6 oraz 556/3 (strona północna, południowa i wschodnia działki budowlanej objętej planem) o szerokości min. 3 m.
11. Zaleca się kształtowanie architektury zabudowy i jego otoczenia nawiązując do lokalnej tradycji i krajobrazu.
12. Dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§9. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§10. W świetle ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r. Nr 16 poz. 78 z dnia 3 lutego 1995 r. z późniejszymi zmianami) teren będący przedmiotem opracowania planu nie wymaga opracowania w zakresie rolnictwa. Teren ten uzyskał zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze.

§11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włoszakowice.

§12. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) Irena Przezbór

wieś: WŁOSZAKOWICE
gmina: WŁOSZAKOWICE
powiat: leszczyński
województwo: wielkopolskie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY USŁUGOWEJ W TYM OBSŁUGI KOMUNIKACJI WE WŁOSZAKOWICACH

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XX/127/2007
RADY GMINY WŁOSZAKOWICE
z dnia 25 listopada 2007

OGŁOSZONO
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR....., poz. .....
z dnia.....

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Włoszakowice
mgr Irena Przybór

SKALA 1 : 1000

15 0 10 20 30 50 metrów

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA WŁOSZAKOWICE
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



WOLSZTYN
LESZNO
U-KS

LEGENDA

OZNACZENIA LINIOWE

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ustalone planem
- linie proponowane podłączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- dostępność komunikacyjna

PRZEZNACZENIE TERENU

U-KS — tereny zabudowy usługowej w tym obsługi komunikacji

MAPA SYTUACYJNA
Skala ... 1:1000
Woj. wielkopolskie
Powiat leszczyński
Gmina: M. KOSZAKOWICE
Obręb: M. KOSZAKOWICE

Zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. 2000 r. Nr 100, poz. 1086, ze zm.) rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukowanie w celu rozpowszechniania i rozprowadzania niniejszej mapy wymaga zezwolenia STAROSTY

STAROSTA LESZCZYŃSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
w dniu 25 MAJ 2007 i zaewidencjonowanym pod nr 1156/2007
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
Leszno, 25 MAJ 2007
SPECJALISTA
Anna Hoffmann

ARCHITEKTURA URBANISTYKA
BIURO PROJEKTOWE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenów zabudowy usługowej w tym obsługi komunikacji we Włoszakowicach
Gmina: WŁOSZAKOWICE

Wydano do celów opiniodawczych