

UCHWAŁA NR XXVIII/293/ 2002.

Rady Gminy Włoszakowice

z dnia 2002.09.25 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grotniki dla części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym 704/12 – zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice w miejscowości Grotniki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z 1995 r. z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Włoszakowice Nr XVIII/190/2001 w sprawie przystąpienia do wprowadzenia zmiany do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice w miejscowości Grotniki dla części działki 704/12, Rada Gminy Włoszakowice uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grotniki dla części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym 704/12, stanowiącego zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice w miejscowości Grotniki.
2. Plan obejmuje obszar części działki wymienionej w punkcie 1 o powierzchni 0,2642 ha, VI klasy bonitacyjnej, gleb mineralnych z przeznaczeniem na cele nierolnicze.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem planu jest wykształcenie na tym obszarze funkcji mieszkaniowej jako wiodącej oraz zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny budownictwa mieszkaniowego, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
2. tereny tras komunikacyjnych oznaczone na planie symbolem dW,
3. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
4. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
5. zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- c) linie zabudowy.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5.

Dla terenów budownictwa mieszkaniowego MN ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału terenu objętego planem pod warunkiem, że minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnego podziału istniejącej nieruchomości wynosić będzie 700,0 m².
3. Na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego wraz z urządzeniami towarzyszącymi, tzn. dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, ogrodami przydomowymi i ogrodzeniami.
4. Zabudowa musi być sytuowana w następujący sposób:
 - domy mieszkalne tylko zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - budynki pomocnicze na posesji, bez prawa przekraczania wyznaczonych linii zabudowy.
5. Budynki pomocnicze mogą pełnić funkcje: garaży, pawilonów ogrodowych, altan.
6. Zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów generujących ruch samochodowy dostawczo - odbiorczy, zanieczyszczenie powietrza, hałas, itp. uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich działek.
7. Dopuszczalny, maksymalny % zabudowy działki (suma powierzchni zabudowy budynków mieszkalnego i pomocniczego) wynosi 25%, jednak nie więcej niż 200 m².
8. Udział zieleni w zagospodarowaniu działki – min. 50%.
9. Maksymalną powierzchnię budynku pomocniczego ustala się na 50,0 m².
10. Ustala się nieprzekraczalną maksymalną wysokość od poziomu terenu
 - dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje + poddasze użytkowe,
 - dla budynku pomocniczego – 1 kondygnacja + dach stromy.
11. Poziom posadowienia budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię terenu.
12. Budynki mieszkalne muszą mieć dach stromy, również te o 1 kondygnacji naziemnej, preferowane nachylenie połaci dachowych od 30° – 45°
13. Preferowana kolorystyka budynków – kolory pastelowe współgrające z budynkami sąsiednimi, dachy czerwone.
14. Parkowanie – min. 2 stanowiska - należy zapewnić w granicach własnej działki.
15. 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 komunikacji dW ustala się:

1. Budowę drogi o charakterze niepublicznym, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, zapewniającym połączenie z istniejącą poza granicami planu ul. Grotnicką.
2. Konieczność zabezpieczenia miejsc parkowania na wydzielonych działkach.

3. Teren ulicy dojazdowej, wewnętrznej stanowi przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.

§ 7.

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Obowiązek wyposażenia całego terenu w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, gaz (postulowane), telekomunikację na warunkach gwarantujących właściwy standard poziomu życia mieszkańców oraz zgodny z wymogami ochrony środowiska.
2. Wodociąg – zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez lokalną sieć wodociagową z wodociagu gminnego w ul. Grotnickiej. Zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych.
3. Dla odprowadzenia ścieków sanitarnych konieczna jest realizacja lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej – grawitacyjnej do istniejącego kolektora odprowadzającego ścieki sanitarne w ul. Grotnickiej.
4. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód deszczowych w granicach własnych działki, bez naruszania interesu osób trzecich. Odprowadzenie wód opadowych z dróg utwardzonych - powierzchniowe.
5. Energetyka – zasilanie w energię elektryczną z istniejącej poza terenem objętym planem trafostacji, na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda E.P.S.A. na etapie opracowania planu zagospodarowania poszczególnych działek.
6. Sieć gazowa – postulowane zaopatrzenie w gaz, w przypadku budowy sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na terenie gminy Włoszakowice.
7. Ustala się obowiązek stosowania dla celów grzewczych paliw gazowych i płynnych oraz promowanie nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii.
8. Gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach (typu PA, 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.
9. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 8.

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 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. – Dz.U. Nr 93, poz. 589): szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi oraz innych, odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania klimatu akustycznego - zgodnie z obowiązującymi obecnie normami:
 - wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym dla hałasu komunikacyjnego samochodowego – w czasie całej pory dziennej i nocnej, odpowiednio $L^*_{AT}^{(D/N)} = 40/30$ dB, ze względu na położenie w granicach przemęcko – wschowskiego obszaru chronionego krajobrazu.
3. Ustala się szczególną ochronę środowiska hydrogeologicznego z uwagi na położenie opracowywanego planu na obszarze wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych, czwartorzędowych Zbąszyń – Leszno (GZWP/Q/304/OWO), będącego głównym źródłem zaopatrzenia w wodę dla gminy.

§ 9.

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. Ewentualne nadzory archeologiczne i ratownicze badania wykopaliskowe odbywać się będą na koszt inwestora.

§ 10.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej:

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się:
 - a) obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia, z preferencją lokalnych form zabudowy;
 - b) sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać i uniemożliwiać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.
3. Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej.
4. Dla obszaru zabudowy mieszkaniowej wprowadzanie tablic reklamowych i informacyjnych dopuszczalne jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania wielkością i kolorystyką do miejsca, gdzie mają być zlokalizowane.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 11.

Ustala się **20 %** stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 12.

Na obszarze określonym w § 1. tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice, uchwalonego uchwałą Nr IV/23/94 Rady Gminy Włoszakowice z dnia 12.12.1994 r.

§ 13.

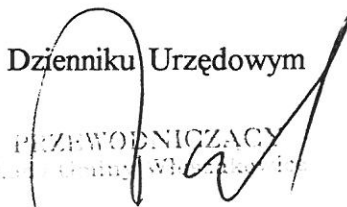
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Włoszakowice.

§ 14.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Włoszakowice



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Włoszakowice
Andrzej Patelka

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GROTNIKI DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR GEODEZ. 704/12**

**- ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WŁOSZAKOWICE W MIEJSCOWOŚCI GROTNIKI**

PROJEKT

SKALA 1 : 1000

