

UCHWAŁA Nr XXVIII/228/2005
Rady Gminy Włoszakowice
z dnia 15.12.2005r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Włoszakowice, w części dotyczącej wsi Dominice (działki ewidencyjne nr 78/2, 78/3, 78/5, 78/6) – teren rozwoju funkcji rekreacyjnych z możliwością zabudowy mieszkaniowej letniskowej i jednorodzinnej.

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami, ostatnia zmiana Dz. U. z 2005r. Nr 172, poz. 1441) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) a także w związku z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Włoszakowice Nr XXVIII/295/2002 z dnia 25.09.2002r, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włoszakowice.

Rada Gminy Włoszakowice uchwala co następuje,

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice, w części dotyczącej fragmentu wsi Dominice.

1. Obszar ten oznaczony jest na rysunku planu w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie przebiegu linii rozgraniczających i symboli przeznaczenia terenów położonych w granicach opracowania.

§ 2

Ilekróć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

1. Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne.
2. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1 000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć główny rodzaj funkcji obiektów na terenach przeznaczonych na ten cel i wydzielonych z obszaru opracowania liniami rozgraniczającymi.
4. Funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć taki rodzaj funkcji obiektów, który realizowany na terenach funkcji podstawowej stanowiącej jej uzupełnienie nie powoduje powstania uciążliwości dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu zasad rozwoju zrównoważonego, oraz nie narusza interesu prawnego lub uprawnień osób trzecich.
5. Zieleni – należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokrytej nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i traw.

6. Wyznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć, że dany obszar jest sprecyzowany powierzchniowo na terenie objętym planem.
7. Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu liczoną od krawędzi jezdni, której nie wolno przekroczyć stawiając obiekty budowlane.
8. Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych.
2. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi.
3. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.
4. Preferowanie ekologicznych nośników energii: gaz ziemny, gaz płynny, energia elektryczna, olej opałowy.
5. Zagospodarowanie terenów wolnych trwałą zielenią.

§ 4

Linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych. Komunikacja.

1. Dostępność komunikacyjna poprzez indywidualne wjazdy na drogę gminną relacji Boszkowo – Dominice oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG.
2. Adaptacja układu dróg do obecnych potrzeb przez ich modernizację i dostosowanie do parametrów technicznych ustalonych w przepisach szczególnych (Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (DZ. U. Nr 43 poz. 430).
3. Miejsca parkingowe dla prawidłowego funkcjonowania obszaru należy lokalizować na własnej działce.
4. Drogi projektowane na terenie do którego posiada się tytuł prawny, uznaje się za drogi wewnętrzne.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi gminnej KDG – 10 m.

§ 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z ujęć indywidualnych do czasu realizacji wodociągu.
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących sieci średniego napięcia 15 kV, istniejących stacji transformatorowych i linii rozprawdzających 0,4 kV, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji. W przypadku konieczności realizacji nowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren do ich lokalizacji.
3. Ustala się obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia do grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków.

4. Przy stosowaniu innych elementów uzbrojenia należy kierować się warunkami określonymi w przepisach odrębnych i szczególnych.

§ 6

Funkcje terenu oraz sposób zabudowy i zagospodarowania.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZR/MJ – obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja podstawowa – teren rekreacji, zabudowa letniskowa.
- 2) Funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu, które muszą zapewnić bezpośrednią, bezpieczną i zgodną z normami technicznymi dostępność do drogi publicznej,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
 - c) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomemu terenu,
 - d) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35 – 45 °,
 - e) budynek garażowo – gospodarczy w jednym obrysie z budynkiem mieszkalnym,
 - f) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych, uskokowych, asymetrycznych i schodkowych zwieńczeń ścian,
 - g) ustala się wewnętrzną wysokość budynku garażowo – gospodarczego nie większą niż 3 m,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30 %,
 - i) nieprzekraczalna linia zabudowy jak w § 5 ust. 5,
 - j) stosowanie zieleni urządzonej,
 - k) do zabudowy dopuszcza się pas terenu wynoszący 35 m, liczony wraz z nieprzekraczalną linią zabudowy od krawędzi drogi gminnej KDG w kierunku jeziora Dominickiego,
 - l) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10 m, liczonej od linii brzegowej jeziora Dominickiego w głąb działek ewidencyjnych, w celu zapewnienia 10 metrowego ogólnodostępnego pasa wokół jeziora.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 7

Stawka procentowa będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości (art.36 ust.3 – ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) dla terenu objętego niniejszym planem wynosi 10 %.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włoszakowice.

§ 9

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Irena Przezbór

Załącznik do Uchwały Nr XXV/111/14.05 Rady Gminy Włoszakowice z dnia 15.12.2005.

Rysunek planu w skali 1:1 000

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Włoszakowice

Irena Przebór

jezioro Dominickie

MAPA SYTUACYJNA

Skala 1:1 000

Woj. wielkopolskie

Powiat leszczyński

Gmina: Włoszakowice

Obręb: Dominickie

ZRMJ

KDG

OZNACZENIA

	granica opracowania planu miejscowego
ZRMJ	symbol funkcjonalny - teren rekreacji, zabudowy letniskowej
----	nieprzekraczalna linia zabudowy
.....	granice podziału wewnętrznego ściśle określone
.....	orientacyjne granice podziału wewnętrznego
KDG	droga gminna relacji Dominickie - Boszkowo
	maksymalna granica grodzienia działek

opracowanie - URBIPLAN
mgr inż. arch. M. Lewandowski
upr. urb. nr 636/88, Z-32/ZC/81/2002
mgr M. Englert

24.02.2005