

UCHWAŁA NR XXVIII/230/2005
Rady Gminy Włoszakowice
z dnia 15.12.2005r.

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 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr15, 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 2004r. Nr 121,poz.1266 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 30.06.1999r, 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 1:1000, 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 zieleni 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 m²,
 - dla zespołów oznaczonych symbolem ML2 – 1000 m²
 - dla zespołów oznaczonych symbolem ML3 – 2000 m²
 - 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 m²;
 - 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: dojeżdż, 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 rekreacyjno – 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 zieleni 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 zieleniem 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 lotniskowej z istniejącej infrastruktury technicznej gminy Włoszakowice, na warunkach określonych przez dysponentów mediów.
- 2) wodociąg – zaopatrzenie w wodę nastąpi docelowo poprzez lokalną sieć wodociagową Dn 80 – 160 mm w układzie pierścieniowym po realizacji stacji wodociagowej 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 zielenca na placu kończącym ulicę dojazdową 33kD oraz ciągu pieszo – jezdni 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 – ustala się lokalizację projektowanych stacji transformatorowych typu miejskiego (stacje małogabarytowe) EE - zgodnie z rysunkiem planu, zasilanych linią kablową SN-15 kV, dla terenów zabudowy lotniskowej 1ML1 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 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.
- 8) podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią 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 dostawczo - 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 Krajobrazowego.

§ 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 kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 14.

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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.

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

Przewodnicząca Rady Gminy


Irena Przezbór