



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 czerwca 2015 r.

Poz. 3755

UCHWAŁA NR 51/VII/15 RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU

z dnia 20 maja 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Miejska w Wieleniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi: drogi nr 1340P, działek nr ewid. 526 i 527, przecinając działkę nr 530 – granicą działki nr ewid. 507.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczone graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527 ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

- 2) tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny przestrzeni publicznej;
- 4) dobra kultury współczesnej.

§ 3. 1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczone na rysunku symbolem literowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny składów i magazynów – P;
- 3) teren drogi wewnętrznej – KDW;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 5) teren lasu – ZL.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zalicza się do rodzaju terenów określonych w Prawie ochrony środowiska, dla których ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, lokalizowanych na działce, a w liniach wyznaczonych przy granicy działki sąsiedniej – dopuszczalną zabudowę przy granicy.

3. Na rysunku określono graficznie pozostałe oznaczenia informacyjne, odnoszące się do ustaleń planu:

- 1) dostęp komunikacyjny do drogi publicznej;
- 2) dopuszczalne łączenie działek;
- 3) integralne części nieruchomości zgodne ze stanem własności.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Dla ochrony środowiska ustala się:

- 1) nakaz ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz powierzchni gruntów, poprzez zastosowanie określonych w uchwale rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- 2) wymagania odnoszące się do przestrzeni zabudowanej, w tym terenów biologicznie czynnych oraz ochrony akustycznej, poprzez zastosowanie na terenach składów i magazynów – rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w odniesieniu do wyznaczonych terenów mieszkaniowych;
- 3) gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami o odpadach oraz zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Dla ochrony środowiska i krajobrazu, na obszarze planu, zachowuje się tereny przyrodnicze, jako tereny wyłączone z zabudowy: lasów – ZL oraz wód powierzchniowych śródlądowych – WS (ciek wodny), z dopuszczeniem realizacji budowli wymaganych dla utrzymania właściwych stosunków wodnych.

3. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, obowiązuje:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych;
- 2) uzyskanie, przed pozwoleniem na budowę, stosownego pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN1 i MN2, z dopuszczalną zabudową dwoma budynkami, w tym budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym, o funkcji: budynku gospodarczego, garażu lub budynku gospodarczo-garażowego – warunki zabudowy i zagospodarowania ustala się następująco:

- 1) dla terenu MN1, obejmującego dwie działki nr ewid. 507 i 508, z dopuszczalnym połączeniem działek:
 - a) minimalna intensywność zabudowy, stanowiąca wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków, mierzonej po obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji – 0,10 i maksymalna – 0,25, w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 50%;
 - c) forma zabudowy wolno stojącej, z zastosowaniem:
 - w budynku mieszkalnym – dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe (przeznaczone na pobyt ludzi) lub jednej kondygnacji nadziemnej, z poddaszem nieprzeznaczonym na pobyt ludzi oraz geometrii dachów stromych, o dowolnym usytuowaniu kalenic i nachyleniu połaci dachowych – $33^{\circ} \div 42^{\circ}$,
 - w budynkach gospodarczych – dachów dwuspadowych symetrycznych, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż nachylenie połaci dachowych budynku mieszkalnego,
 - d) maksymalna nieprzekraczalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych – 9,0 m, od poziomu terenu,
 - gospodarczych – 4,50 m od poziomu terenu,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na działce – nie mniejsza niż 2 miejsca postojowe/mieszkanie, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu MN2, wyodrębnionego z działek nr ewid. 526 i 527, z dopuszczalnym połączeniem wydzielonych części działek:
 - a) minimalna intensywność zabudowy, stanowiąca wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków, mierzonej po obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji – 0,10 i maksymalna – 0,27, w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 40%;
 - c) forma zabudowy wolno stojącej, z zastosowaniem:
 - w budynku mieszkalnym – dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe (przeznaczone na pobyt ludzi) lub jednej kondygnacji nadziemnej, z poddaszem nieprzeznaczonym na pobyt ludzi oraz geometrii dachów stromych, o dowolnym usytuowaniu kalenic i nachyleniu połaci dachowych – $33^{\circ} \div 42^{\circ}$,
 - w budynkach gospodarczych – dachów dwuspadowych symetrycznych, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż nachylenie połaci dachowych budynku mieszkalnego,
 - d) maksymalna nieprzekraczalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych – 9,0 m, od poziomu terenu,
 - gospodarczych – 4,50 m od poziomu terenu,

- e) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na działce – nie mniejsza niż 2 miejsca postojowe/mieszkanie, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Na terenach składów i magazynów – P1 i P2, ustala się podstawowe przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy: baz magazynowych, transportowych, warsztatów naprawczych, logistyki, z wyłączeniem działalności produkcyjnej oraz następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dla terenu P1, obejmującego część działki nr ewid. 526, przeznaczonego w szczególności dla realizacji bazy transportowej, w tym budynków obsługi, z dopuszczalną funkcją usługową lokali użytkowych i miejsc postojowych dla pojazdów wielkogabarytowych (samochody, autobusy itp.):
 - a) zabudowa budynkami w granicach oznaczonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) realizacja, na wyznaczonym terenie, budowli i urządzeń uzbrojenia technicznego związanych z obsługą terenu,
 - c) minimalna intensywności zabudowy, stanowiąca wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków, mierzonej po obrysie kondygnacji znajdujących się na poziomie terenu – 0,02 i maksymalna – 0,15 w odniesieniu do powierzchni działki, z wyłączeniem powierzchni lasu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu – nie mniejszy niż 10%,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m, z dowolną formą dachów, w tym stropodachów płaskich; a dla budowli oraz instalacji – wysokość nieprzekraczająca 12,0 m od poziomu terenu,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem ich lokalizowania na wyznaczonym terenie – 2 miejsca postojowe na 5 osób zatrudnionych, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu P2, obejmującego część działki nr ewid. 527, przeznaczonego w szczególności dla realizacji składów i magazynów:
 - a) zabudowa budynkami w granicach oznaczonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) realizacja, na wyznaczonym terenie, budowli i urządzeń uzbrojenia technicznego związanych z obsługą terenu,
 - c) minimalna intensywności zabudowy, stanowiąca wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków, mierzonej po obrysie kondygnacji znajdujących się na poziomie terenu – 0,10 i maksymalna – 0,40 w odniesieniu do powierzchni działki, z wyłączeniem powierzchni lasu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu – nie mniejszy niż 15%,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m, z dowolną formą dachów, w tym stropodachów płaskich, a dla budowli oraz instalacji – wysokość nieprzekraczająca 12,0 m od poziomu terenu,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem ich lokalizowania na wyznaczonym terenie – 2 miejsca postojowe na 5 osób zatrudnionych, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i systemów komunikacji.

§ 8. 1. W zakresie obsługi wyznaczonych terenów do zabudowy ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, z indywidualnych studni;
- 2) lokalne odprowadzenia ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do istniejących punktów zlewnych oraz zakazem odprowadzenia ścieków do gruntu;
- 3) lokalne odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na działkę, z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu, spełniającej wymagania przepisów Prawa wodnego,
- b) na terenach składów i magazynów – na wyznaczony teren, w tym z terenów o trwałej nawierzchni oraz parkingów i drogi wewnętrznej KDW, narażonych na zanieczyszczenie w wyniku prowadzonej działalności, wymagane jest zastosowanie urządzeń oczyszczających ścieki opadowe i roztopowe do wartości określonych w przepisach Prawa wodnego – przed ich wprowadzeniem do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w ciepło, z indywidualnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, przy zastosowaniu urządzeń o wysokiej sprawności, w tym ze źródeł alternatywnych;
- 5) zasilanie w energię elektryczną poprzez – przyłączenie do zewnętrznego układu istniejących sieci linii średniego napięcia 15kV – poza obszarem planu;
- 6) obsługę telekomunikacyjną – poprzez wykorzystanie istniejących systemów oraz innych urządzeń łączności; ograniczenia wysokości budowli, zawarte w §7 pkt 1 i 2, nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 9. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną, obszaru objętego planem, zapewnia droga powiatowa nr 1340P, poprzez:

- 1) istniejący zjazd na dz. nr ewid. 507, zapewniający obsługę wyznaczonego terenu – MN1;
- 2) wyznaczony w planie zjazd na drogę wewnętrzną – KDW.

2. Na obszarze planu wyznacza się drogę wewnętrzną – KDW, zapewniającą dostęp do drogi publicznej dla wyznaczonych terenów, przeznaczonych do zabudowy: MN2, P1 i P2, z zastosowaniem:

- 1) szerokości jezdni nie mniejszej niż 7,0 m;
- 2) wydzielenia dodatkowego pasa ruchu na prawy skręt, dla obsługi terenu MN2.

Rozdział 4.

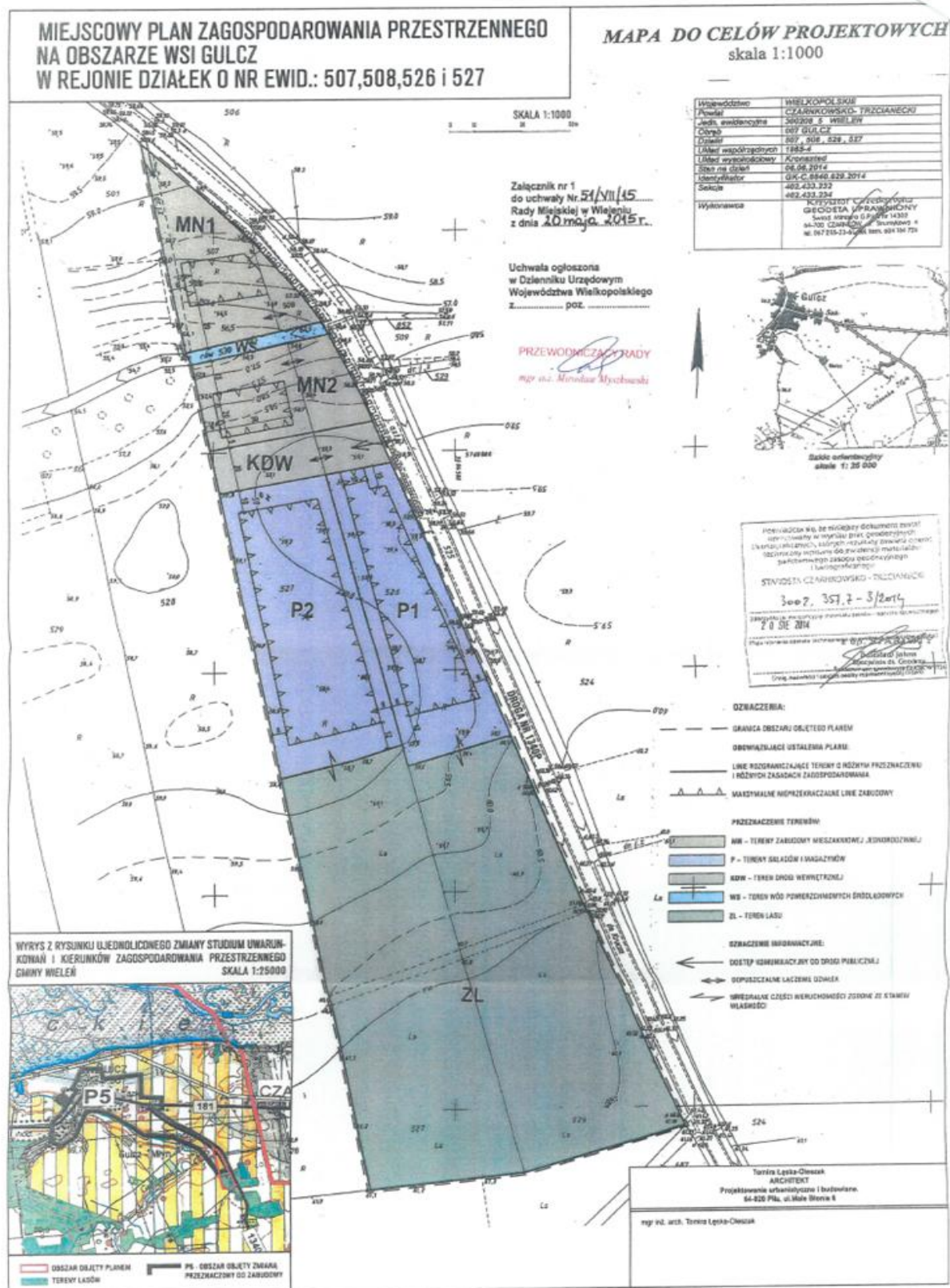
Przepisy końcowe

§ 10. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

Przewodniczący Rady
(-) Mirosław Myszkowski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 51/VII/15

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 20 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleni.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527 nie naruszają ustaleń uchwały Nr 167/XIX/08 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleni.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527, stanowi zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleni (Uchwała nr 68/IX/03 Rady Miejskiej w Wieleniu z 5 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleni). Teren objęty planem, wskazany został w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleni, jako obszar problemowy ze względu na uwarunkowania przyrodnicze wsi Gulcz; potencjalnie przeznaczony dla zmiany struktury terenów zabudowanych – oznaczony symbolem P5. Podjęcie sporządzenia zmiany planu, na wyznaczonym terenie wsi Gulcz, zostało uwarunkowane analizą dyspozycyjności terenu oraz opracowaniem ekofizjograficznym obejmującym, co najmniej, wyznaczony obszar planu lub poszerzony o tereny powiązań przyrodniczych, służących zidentyfikowaniu występujących uwarunkowań. W zakresie gospodarki ściekowej w studium ustalono: docelowe zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych z obszarów zurbanizowanych dla wsi Gulcz oraz stosowanie indywidualnych systemów odbioru ścieków sanitarnych w zabudowie rozproszonej – poza ustalonymi zlewniami zbiorczych systemów odprowadzania ścieków sanitarnych, z dopuszczeniem stosowania oczyszczalni przydomowych na obszarach gwarantujących rozsączanie oczyszczonych ścieków, niepowodujące negatywnego oddziaływania na środowisko, w szczególności jakości wód podziemnych i powierzchniowych.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z polityką przestrzenną, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę oraz zasad infrastruktury technicznej i nie naruszają ustaleń studium.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 51/VII/15
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 20 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze, objętym miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527, nie występują tereny stanowiące zasób gminy Wieleni oraz przeznaczone na cele publiczne.

§ 2. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleni (Uchwała Nr 167/XIX/08 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie zmiany studium) oraz § 8 projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527 – ustalającego lokalne systemy obsługi wyznaczonych terenów w zakresie: zaopatrzenia wodę, odprowadzenie ścieków komunalnych, opadowych i roztopowych oraz indywidualne systemy grzewcze – nie rozstrzyga się sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 51/VII/15
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 20 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska w Wieleniu, rozstrzyga, co następuje:

Nie rozpatruje się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Gulcz w rejonie działek o nr ewid.: 507, 508, 526 i 527, w związku z tym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag i Burmistrz Wieleni nie przedstawił listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art.17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.