



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 8 lipca 2015 r.

Poz. 4340

### UCHWAŁA NR X/73/2015 RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 24 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199), dalej zwanej „Ustawą”, Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, uchwalonego uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku lub wiaty od granicy pasa drogowego;
- 2) „nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach lub handlu” – należy przez to rozumieć taką działalność usługową lub handlową, w której eksploatacja instalacji nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach powierzchni działki budowlanej, sumę powierzchni rzutów na powierzchnię terenu wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej, mierzoną po obrysach ścian zewnętrznych w stanie wykończonym oraz powierzchnię wiat liczoną jako powierzchnię rzutu zadaszania;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, oraz powierzchnię wiat liczoną jak w pkt. 3;

- 5) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o danym przeznaczeniu wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, miejsc postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i adaptację istniejących na działce budowlanej obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, a także ich rozbiórkę, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej;
- 6) „budynkach gospodarczo-garażowych” – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze oraz budynki gospodarcze z wydzieloną częścią na cele garażowania samochodów;
- 7) „szyldach” – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, w formie płaskich elementów takich jak grafika na elewacji, tablice i panele świetlne, umieszczane na elewacji, niebędące reklamami ani tablicami informacyjnymi, umieszczane w miejscu wykonywania danej działalności.

**§ 3. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1.MN i 2.MN;
- 2) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem E;
- 3) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1.TK, 2.TK i 3.TK;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 5) linie rozgraniczające tereny, o których mowa wyżej.

2. Symbole graficzne terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

3. Dopuszcza się lokalizowanie na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) pkt 1: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo-garażowych, garaży i wiat, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) pkt 2: sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
- 3) pkt 3: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) pkt 4: nawierzchni drogowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładru przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu;
- 2) lokalizowanie budynków i wiat zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 3) lokalizowanie na terenach zabudowy jednorodzinnej MN, na jednej działce budowlanej wyłącznie po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym, po jednym budynku gospodarczo-garażowym lub zamiennie – garażu oraz jednej wiacie;
- 4) zakaz lokalizacji od strony dróg ogrodzeń:
  - a) o powierzchni pełnej większej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia,
  - b) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych,
  - c) wyższych niż 1,5 m;
- 5) zakaz umieszczania reklam;
- 6) dopuszczenie umieszczania szyldów, o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>, na ścianie budynku lub na ogrodzeniu;
- 7) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach dachowych nachylonych pod jednakowym kątem:

- a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz w budynkach gospodarczo-garażowych – od 35° do 45°;
  - b) w garażach i wiatach – od 25° do 45°;
  - c) wyżej określona geometria dachów nie dotyczy umieszczanych w połączeniach dachowych wystawek i lukarn;
  - d) dopuszczenie przekrycia garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego i wykorzystywanego jako tarasu, dachem o nachyleniu połaci dachowej pod kątem do 5°;
- 8) sytuowanie:
- a) budynków mieszkalnych jako wolno stojących;
  - b) z zastrzeżeniem lit. c i lit. d, budynków gospodarczo-garażowych i garaży – jako wolno stojących,
  - c) sytuowanie budynków, o których mowa w lit. b, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o ile stanowiąc będą zabudowę bliźniaczą z budynkiem o tej samej funkcji, znajdującym się na tej działce;
  - d) garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego usytuowanego na tej samej działce budowlanej;
- 9) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem budynków niezbędnych przy budowie obiektów lokalizowanych wyłącznie na czas budowy; zakaz dotyczy również garaży wykonanych z blach.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) możliwość wydzielania w budynkach mieszkalnych lokali użytkowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, przeznaczonych wyłącznie na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach lub handlu;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi na własnej działce bez zmiany warunków gruntowo-wodnych na działkach w jej otoczeniu;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn;
- 7) stosowanie do ogrzewania budynków wyłącznie: energii elektrycznej, paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, względnie energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych;
- 8) zagospodarowywanie nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi względnie nie utrudni korzystania z działki sąsiedniej, lub postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
  - a) powierzchnię zabudowy – od 0% do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,00 do 0,55,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych – do 9,5 m,
  - e) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – do 6 m,
  - f) wysokość garaży i wiat – do 3,0m,
  - g) liczbę kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i budynkach gospodarczo-garażowych – do 2,

- h) liczbę kondygnacji nadziemnych w garażach i wiatach – 1,
  - i) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynkach gospodarczo-garażowych lub garażach:
    - na każdy lokal mieszkalny – 2 miejsca postojowe,
    - na lokal użytkowy – 2 miejsca,
  - j) z zastrzeżeniem pkt. 5, minimalną powierzchnię działki budowlanej – 750 m<sup>2</sup>; na rysunku miejscowego planu zamieszczono jako element informacyjny, postulowane linie podziału wewnętrznego,
  - k) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi wewnętrznej KDW;
- 2) dla terenu elektroenergetyki E:
- a) nakaz przeznaczenia na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni terenu,
  - b) minimalną powierzchnię działki: 9 m<sup>2</sup> w przypadku stacji słupowej i 30 m<sup>2</sup> w przypadku stacji kontenerowej;
- 3) dla terenu infrastruktury technicznej TK:
- a) sytuowanie sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) możliwość stosowania nawierzchni nieprzepuszczających wód opadowych i roztopowych do 100% powierzchni terenu;
- 4) dla terenu drogi wewnętrznej KDW:
- a) szerokości w liniach rozgraniczających, geometrię i place do nawracania pojazdów – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
  - b) włączenie drogi wewnętrznej KDW w publiczną drogę gminną, położoną poza obszarem objętym granicami miejscowego planu, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 5) podane wyżej minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na cele sytuowania obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami oraz wydzielania działek w celu powiększenia nieruchomości sąsiednich.

**§ 7.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu ustala się nakaz uwzględniania przy lokalizowaniu obiektów:

- 1) uwarunkowań wynikających z objęcia terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wolsztyn – Nowy Tomyśl” nr 26/96/p z dnia 23.05.1996r., ważną do 23.05.2020r.; właściciel koncesji nie planuje realizacji nowych inwestycji w obszarze objętym miejscowym planem;
- 2) odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) do czasu zakończenia budowy docelowej nawierzchni drogi wewnętrznej KDW, budowę systemu odprowadzenia ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z tej drogi;
- 2) dopuszczenie budowy drogi wewnętrznej KDW jako ulicy o ruchu uspokojonym w zabudowie mieszkaniowej: bez wydzielania jezdni i chodników, z zastosowaniem urządzeń do spowalniania ruchu pojazdów;
- 3) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) budowę sieci infrastruktury technicznej i ich podłączenie do sieci zewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 9.** Nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu przepisów Ustawy;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

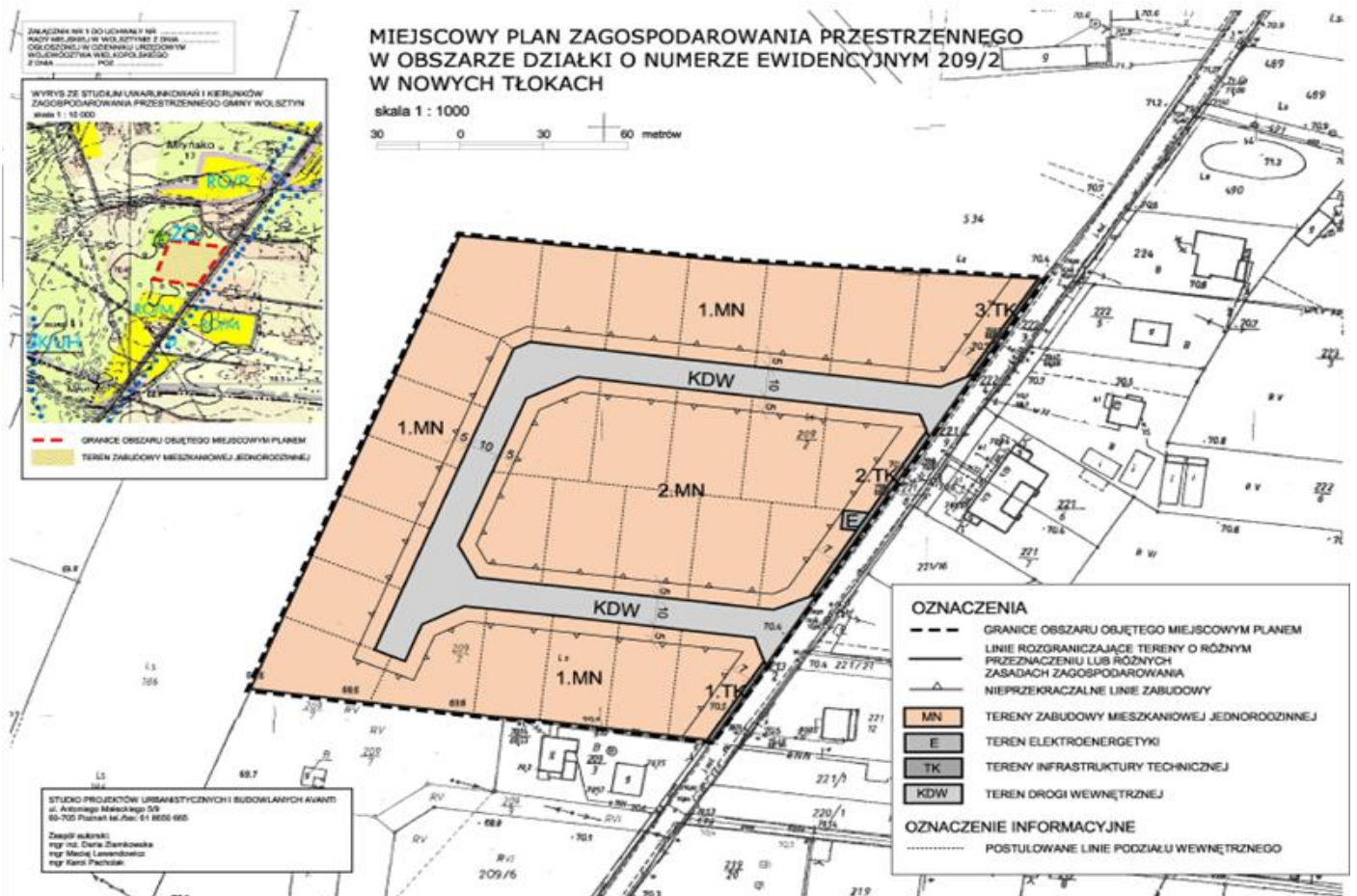
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 10.** Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 Ustawy w wysokości 10%.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
(-) Jarosław Adamczak



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X / 73 / 2015  
Rady Miejskiej w Wolsztynie  
z dnia 24 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199), Rada Miejska w Wolsztynie, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Wolsztyna w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko w terminie od 23 marca 2015r. do 27 kwietnia 2015r. nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X / 73 / 2015  
Rady Miejskiej w Wolsztynie  
z dnia 24 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594, z późn. zm.) i art. 216, ust 2, pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 885, z późn. zm.), Rada Miejska w Wolsztynie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych Gminy należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg publicznych, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednakże, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy, i co za tym idzie, nie pojawią się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu.

2. Zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji.

W związku z tym, że uchwalenie miejscowego planu nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie zachodzi konieczność ustalenia zasad ich finansowania.