



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 kwietnia 2017 r.

Poz. 2853

UCHWAŁA NR XXXII/351/2017 RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 226/9 w Komorowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 226/9 w Komorowie, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i 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 niniejszej 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) „Ustawie” - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku lub wiaty od linii rozgraniczających tereny, w stosunku do których została ona ustalona;
- 3) „wiatach” – należy przez to rozumieć budowle z zadaszeniami opartymi na słupach, posiadające nie więcej niż trzy ściany;
- 4) „namiotach ekspozycyjnych i magazynowych” – należy przez to rozumieć namioty o konstrukcji, materiałach i wykonaniu umożliwiających czasową lub trwałą ekspozycję towarów lub ich magazynowanie;

- 5) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, procentowy udział w powierzchni działki budowlanej, sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysach zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszeń oraz powierzchni namiotów ekspozycyjnych i magazynowych liczonych po obrysie ich podłóg;
- 6) „powierzchni całkowitej” należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat i powierzchni namiotów ekspozycyjnych i magazynowych liczonych jak określono w pkt. 5;
- 7) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem określonym miejscowym planem, 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 obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, zmianę sposobu użytkowania istniejących na działce budowlanej obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem, a także rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej.

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

1) następujące przeznaczenie terenów:

- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1P,U, 2P,U, 3P,U, 4P,U, 5P,U, 6P,U i 7P,U,
- b) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1TK, 2TK, 3TK, 4TK, 5TK i 6TK,
- c) tereny infrastruktury technicznej – rowy odwadniające, oznaczone symbolami 1TKw, 2TKw, 3TKw, 4TKw, 5TKw i 6TKw,
- d) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL,
- e) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD,
- f) tereny dróg pieszo-jezdných, oznaczone symbolami 1KX, 2KX i 3KX;

2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1.

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

3. Symbole graficzne przeznaczenia terenów składają się z liczb porządkowych i liter; jeżeli w dalszej treści uchwały ustalenia odnoszą się wyłącznie do oznaczenia literowego terenu oznacza to, że odnoszą się do wszystkich terenów o tym oznaczeniu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) lit. a – budynków produkcyjnych, składów i magazynów, budynków usługowych i administracyjnych, wiat, namiotów ekspozycyjnych i magazynowych, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lit. b – sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lit. c – rowów odwadniających i przepustów;
- 4) lit. d, lit. e i lit. f – urządzeń służących komunikacji, w tym nawierzchni drogowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu;

- 2) dowolną geometrię dachów,
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5m od tej granicy,
 - b) umieszczania reklam w formie tablic o powierzchni do 6 m², szyldów o powierzchni do 1 m² oraz reklam świetlnych w postaci neonu umieszczonego na dachu budynku, za wyjątkiem reklam powodujących oślnienie lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników przyległych dróg publicznych KDL i KDD;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń:
 - a) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych,
 - b) o wysokości większej niż 2,0 m,
 - c) o powierzchni pełnej większej niż 50% powierzchni ogrodzenia.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile zachowane zostaną standardy jakości środowiska określone w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej; w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych względnie do przyległych rowów odwadniających TKw na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 4, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) ścieki przemysłowe, odbiegające składem od składu ścieków bytowych należy podczyszczać przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej w podczyszczalniach ścieków lokalizowanych na terenie podmiotu wytwarzającego ścieki lub na podstawie odpowiednich tytułów prawnych – na terenie innych podmiotów;
- 7) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych;
- 8) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu, o ile nie przekształci to naturalnej rzeźby terenu, a także nie utrudni użytkowania terenów w otoczeniu i nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na całym obszarze objętym miejscowym planem strefę ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) w przypadku inwestycji naruszających strukturę gruntu zastosowanie mają przepisy odrębne o ochronie i opiece nad zabytkami.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U:
 - a) powierzchnię zabudowy – do 80% powierzchni działki,

- b) intensywność zabudowy:
 - minimalną - 0,05,
 - maksymalną – 1,6,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość budynków do – 15m, wiat i namiotów – do 12 m, budowli – zgodnie z potrzebami technologicznymi,
 - e) liczbę kondygnacji nadziemnych: w budynkach – do 2, we wiatkach – 1,
 - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - na terenach 5P,U, 6P,U i 7P,U – 0,5ha,
 - na terenach 1P,U, 2P,U, 3P,U i 4P,U – 1,0 ha,
 - g) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce na 2 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - dla budynków usługowych – 1 miejsce na każde 50m² powierzchni usługowej budynku,
 - administracyjnych - 1 miejsce na 2 zatrudnionych pracujących w danym budynku,
 - h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych klas: lokalnej KDL i dojazdowych KDD - bezpośrednio lub poprzez tereny infrastruktury technicznej TK i 2TKw,
 - i) w obrębie skrzyżowań dróg publicznych klasy dojazdowej KDD z drogą publiczną klasy lokalnej KDL nakaz zachowania przy groźeniu nieruchomości oraz lokalizowaniu naziemnych obiektów infrastruktury technicznej trójkątów widoczności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów infrastruktury technicznej TK:
- a) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni terenu,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych: klasy lokalnej KDL i klasy dojazdowej KDD;
- 3) dla terenów infrastruktury technicznej – rowów odwadniających TKw:
- a) zakaz budowy utwardzonej nawierzchni,
 - b) z zastrzeżeniem lit. c, nakaz zachowania terenów jako rowów otwartych, stanowiących odbiorniki wód opadowych i roztopowych, o dnie ziemnym i skarpach ziemnych lub umocnionych kostką betonową względnie faszyną,
 - c) dopuszcza się na terenie 2TKw, wykonanie przepustów, jeżeli wymaga tego obsługa komunikacyjna działek budowlanych,
 - d) obsługa komunikacyjna terenów – z dróg pieszo-jezdnych KX, bezpośrednio przylegających do danego terenu TKw lub dróg publicznych dojazdowych 1KDD i 3KDD;
- 4) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej KDL:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
 - b) teren stanowi poszerzenie przyległej ulicy Czereśniowej, położonej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem,
- 5) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KDD:
- a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
 - b) włączenie dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD i 3KDD w drogę publiczną klasy lokalnej KDL,
 - c) włączenie drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD w kontynuację jej przebiegu poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
- 6) dla terenów dróg pieszo-jezdnych KX:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
- b) włączenie w przyległe drogi publiczne klas: lokalnej KDL i dojazdowych KDD.

2. Określone w ust. 1 pkt 1 lit. f minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami oraz wydzielania działek w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) teren położony jest w całości w:

- a) Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”,
- b) granicach obszaru objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, koncesja "Wolsztyn-Nowy Tomyśl" nr 26/96/p z dnia 23.05.1996r., ważna do dnia 23.05.2020;

2) w związku z położeniem terenu objętego miejscowym planem na obszarach, o których mowa w pkt. 1, przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zastosowanie mają właściwe przepisy odrębne.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w przypadku lokalizowania budowli o wysokości 50m i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych,
- 2) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów możliwości wystąpienia okresowych podtopień oraz utrzymywania się wysokiego stanu wód gruntowych na terenach przylegających do terenów infrastruktury technicznej – rowów odwadniających TKw;
- 3) uwzględnienie przy lokalizowaniu budynków istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) możliwość modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej oraz dróg do klasy i parametrów zgodnych z miejscowym planem;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy w wysokości 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie
(-) Jarosław Adamczak



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/351/2017
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) Rada Miejska w Wolsztynie, w oparciu o oświadczenia Burmistrza Wolsztyna w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 226/9 w Komorowie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/351/2017
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 marca 2017 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446, ze zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2016r., poz. 1870, 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, 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 226/9 w Komorowie przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy i co za tym idzie, pojawiają się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu. Zgodnie z projektem zmiany miejscowego planu planuje się powstanie drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, a także powstanie infrastruktury technicznej w tych drogach.

W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji.

Plan zakłada powstanie drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, co stanowi obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność budowy tych dróg oraz ich utrzymanie, a także budowę infrastruktury technicznej w tych drogach. Prognoza kosztów budowy dróg i infrastruktury technicznej została zawarta w Prognozie finansowej opracowanej dla potrzeb miejscowego planu.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.