

UCHWAŁA Nr XXIV/157/2012
Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim
z dnia 17 grudnia 2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 383, 384, 387/2 i 2499 położonych przy ul. Mikołaja Kopernika w Koźminie Wielkopolskim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Koźminie Wielkopolskim uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działki o nr ewid. 383, 384, 387/2 i 2499 położone przy ul. Mikołaja Kopernika w Koźminie Wielkopolskim przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Planem obejmuje się obszar o powierzchni ok. 0,23 ha.

4. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu opracowany w skali 1 : 500, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 383, 384, 387/2 i 2499 położonych przy ul. Mikołaja Kopernika w Koźminie Wielkopolskim”.

5. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

6. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy i ganków;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej teren;

4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – oznacza powierzchnię terenu biologicznie czynnego określoną w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;

9) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Koźminie Wlkp.;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;

11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest obligatoryjne oraz których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy usługowej;
- 3) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację tylko usług nieuciążliwych.

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) **KD-L** – ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej – klasy lokalnej;
- 2) **KD-X** – ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej – ciąg pieszojezdny.

§ 5. Na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczono linią ciągłą.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. 1. Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić:

- 1) obowiązującą linię zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru, poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg;
- 4) lokalizację zabudowy w odniesieniu do granic działki i zabudowy sąsiedniej z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7. 1. Obszar objęty planem jest położony w obszarze zlewni chronionej wód powierzchniowych Baryczy - zagospodarowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno – ściekowej.

2. Masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować jako odpad i wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

3. Gromadzenie i zagospodarowywanie odpadów musi być prowadzone w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o odpadach.

4. W zakresie ochrony przed hałasem na terenie oznaczonym symbolem MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych obiektów archeologicznych, należy niezwłocznie powiadomić właściwe organy służby ochrony zabytków, celem określenia warunków dopuszczających do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych oraz zieleni.

2. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych związanych z miejskim systemem informacji przestrzennej.

3. Wprowadzanie tablic informacyjnych i reklam dopuszczalne jest pod warunkiem zachowania wysokości nie zagrażającej ruchu pieszych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości powyżej 9,5 m w kalenicy dachu;

3) zezwala się na realizację wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;

4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych w granicach sąsiadujących działek;

5) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 4,5 m w kalenicy dachu;

6) dla budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;

7) zachowanie symetrycznie pochyłonych połaci w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;

8) pokrycie dachów budynków dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto – czerwonym;

9) poziom parteru budynków mieszkalnych i usługowych nie wyższy niż 0,5 m od poziomu terenu;

10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;

11) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;

12) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,40;

13) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 stanowiska na 1 budynek mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usługowej.

§ 11. 1. Ustala się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. Nie ustala się, ze względu na brak występowania na obszarze planu.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 13. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podział terenu MN/U na działki budowlane pod warunkiem zachowania:

1) minimalnej powierzchni działki:

- dla zabudowy wolno stojącej – 700 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²,

- dla zabudowy zwartej – 300 m²,

2) minimalnej szerokości frontu działki:

- dla zabudowy wolnostojącej - 18,0 m,

- dla zabudowy bliźniaczej - 10,0 m,

- dla zabudowy zwartej – 8,0 m,

3) fronty nowo wydzielanych działek muszą być usytuowane pod kątem prostym w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczeniem tolerancji +/- 5 %.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy.

§ 14. Nie ustala się ze względu na nie występowanie na obszarze planu.

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

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) droga publiczna – klasy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L:
 - a) wyznacza się pas terenu z przeznaczeniem na poszerzenie istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami opracowania planu do kategorii drogi lokalnej;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) droga publiczna – ciąg pieszojezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-X:
 - a) wyznacza się pas terenu z przeznaczeniem na poszerzenie istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami opracowania planu;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Odprowadzanie ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych z terenu objętego planem do oczyszczalni ścieków w Koźminie Wlkp., poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) wody opadowe i roztopowe, w tym z terenów dróg należy zagospodarować w granicach nieruchomości, stosując rozwiązania indywidualne, bez naruszania interesu osób trzecich, docelowo należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód o których mowa w pkt. 2) do odbiorników wód deszczowych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą;

2. Dostawa wody z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zasilanie z gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu, i będzie zależało od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy, bez konieczności opracowywania zmian planu;
- 4) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych;
- 5) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi, lub nad

ziemią zgodnie z odpowiednim rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;

6) przypadku rozbudowy sieci gazowej istnieje ograniczenie praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem, w strefie kontrolowanej, - związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

1) realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, płynne lub paliwa stałe w tym drewno i biomasa oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł ciepła do celów grzewczych;

2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

5. Zasilanie w energię elektryczną:

1) zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania, lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego oraz wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących sieci elektroenergetycznych SN 15 kV i nn 0,4 kV, które będą rozbudowywane do występującego zapotrzebowania na energię;

3) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne;

4) określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc;

5) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy; właściciele terenów winni rezerwować miejsce na potrzeby rozbudowy sieci elektroenergetycznej.

6. Gospodarka odpadami:

1) ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych z posesji w wydzielonych miejscach w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, na podstawie umów z przedsiębiorstwem zajmującym się odbiorem odpadów oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o odpadach;

2) ustala się obowiązek prowadzenia segregacji odpadów;

3) odpady komunalne z posesji należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. 1. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. Do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie, ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc Uchwała nr XIII/105/08 Rady Miejskiej w Koźminie Wlkp. z dnia 28 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Koźminie Wielkopolskim w rejonie ul. Łącznej, Poznańskiej, M. Kopernika i torem kolejowym na obszarze i w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koźminie Wlkp.
(-) mgr inż. Justyn Zaradniak