

UCHWAŁA Nr XXXIV/226/2013
Rady Miejskiej w Koźminie Wlkp.
z dnia 3 grudnia 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 606/1, 606/2, 606/3 położonych przy ul. Klasztornej w Koźminie Wlkp.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Koźminie Wlkp. uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działki o nr ewid. 606/1, 606/2, 606/3, położone przy ul. Klasztornej w Koźminie Wlkp.

3. Planem obejmuje się obszar o powierzchni 0,5895 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. 606/1, 606/2, 606/3 położonych przy ul. Klasztornej w Koźminie Wlkp. ”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

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

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

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

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

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

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

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

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

§ 3. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów budowlanych służących prowadzeniu działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej;
- 2) lokalizację zabudowy usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej obszaru;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, i realizację urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) 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.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 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. Wszelkie inwestycje muszą spełniać wymogi ochrony środowiska przyrodniczego oraz obowiązujących norm, a ewentualne oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością produkcyjno – usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu.

5. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń produkcyjno-usługowych na obszarze objętym planem, musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, i nie może powodować ich przekroczenia na sąsiednich terenach mieszkaniowo-usługowych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 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

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

2. Reklamy wolnostojące należy umieszczać na nośnikach, przy zachowaniu wysokości nie zagrażającej ruchu pieszych i samochodów.

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

§ 8. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **P,U** ustala się:

- 1) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę, dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 8,5 m;
- 3) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów rozwiązanie dachów jako płaskie lub strome, o kącie nachylenia do 25⁰;
- 4) dla pozostałych budynków rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 22⁰ do 40⁰, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;
- 5) zezwala się na realizację wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 6) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – do II kondygnacji, max. 6,5 m w kalenicy dachu;
- 7) dopuszcza się realizację budynków w granicach sąsiadujących działek;
- 8) dopuszcza się stosowanie różnych rodzajów pokryć dachowych;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60 % powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 11) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych

w ramach własnej posesji:

- a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- b) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usługowej.

§ 9. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną w odległości:

1) od istniejącej drogi krajowej nr 15:

- a) 90,0 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- b) 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,

2) w momencie zrealizowania obwodnicy drogowej miasta Koźmin Wlkp., i zmianie kategorii odcinka drogi krajowej położonej wzdłuż obszaru objętego planem, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,0 od zewnętrznej krawędzi jezdni.

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

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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Nowo wydzielone działki muszą mieć minimalną powierzchnię 1500 m², szerokość frontu – 20,0 m, oraz zapewniony dostęp do drogi publicznej.

2. Nowo wydzielane działki muszą być usytuowane pod kątem 45⁰, z tolerancją 10⁰ w stosunku do pasa drogowego.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Wydzielony pas terenu ochronnego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn 0,4 kV wynosi 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

2. W pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.

§ 13. 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.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące zjazdy na drogę krajową nr 15, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zjazd indywidualny z drogi krajowej nr 15 do działki nr 606/1, objętej projektem planu, należy przebudować do parametrów zjazdu publicznego na warunkach podanych przez zarządcę drogi krajowej odrębnym trybem.

3. Ustala się zakaz realizacji nowych włączeń do drogi krajowej.

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

1. Odprowadzanie ścieków:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji, na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne, w tym ustawą prawo wodne;

2) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem tych ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc wskazanych przez służby gminne;

3) dopuszcza się realizację zbiorników odparowujących;

4) wody opadowe i roztopowe, należy zagospodarować w granicach nieruchomości, stosując rozwiązania indywidualne, bez naruszania interesu osób trzecich, docelowo należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód o których mowa w pkt 3 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. 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 istniejącej sieci elektroenergetycznej, która będzie rozbudowywana 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) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;

6) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci;

7) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

6. Gospodarka odpadami:

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

2) 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

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

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

§ 17. 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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Koźmin Wlkp.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koźminie Wielkopolskim

(-) mgr inż. Justyn Zaradniak