

UCHWAŁA NR XII/74/2015
RADY MIEJSKIEJ W KOŹMINIE WLKP.
z dnia 6 października 2015r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Nowa Obra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XLV/277/2014 Rady Miejskiej w Koźminie Wlkp. z dnia 30 września 2014r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek o nr ewid. 472/8, 472/9 i 472/10 położonych w obrębie geodezyjnym Nowa Obra, Rada Miejska w Koźminie Wlkp. uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowa Obra nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nowa Obra, zwany dalej "planem".

§ 3. Plan obowiązuje na obszarze, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 472/8, 472/9 i 472/10 w Nowej Obrze", stanowiący część graficzną planu i załącznik nr 1 do uchwały.

§ 4. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 5. 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 6. Użyte w planie określenia oznaczają:

1) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

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

3) **nośnik reklamowy** - obiekt służący do eksponowania reklamy;

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

5) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;

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

7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy

zewnątrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

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

9) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem literowym lub literowym z liczbą porządkową;

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

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

§ 7. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV z obszarem oddziaływania obiektu.
- 6)

DZIAŁ II **Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1

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

§ 8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U** przeznacza się pod:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) zabudowę usługową.

§ 9. 1. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **R** przeznacza się na teren rolniczy.

2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

§ 10. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** przeznacza się pod drogę wewnętrzną.

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** przeznacza się pod drogę publiczną.

§ 12. Na terenach, o których mowa w § 8 i § 10, dopuszcza się realizację zieleni oraz urządzeń budowlanych związanych z obiektami dopuszczonymi w ramach przeznaczenia danego terenu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 13. 1. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi krajowej nr 15 w odległości:

- 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz ich części zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, dla których zostaną spełnione warunki określone w przepisach odrębnych, dopuszczające ich realizację w zasięgu uciążliwości drogi lub zastosowane zostaną środki techniczne zmniejszające te uciążliwości do poziomów normatywnych,
- 90,0 m dla części obiektów budowlanych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, poza określonymi w tiret pierwsze.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. W zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem nie znajdują się żadne tereny, które należałyby do któregośkolwiek z rodzajów terenów, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska.

§ 15. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją produkcyjną, składową, magazynową lub usługową na obszarze objętym planem musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną.

§ 16. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 17. Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 18. W przypadku stwierdzenia występowania śladów stanowisk archeologicznych podczas prowadzenia prac ziemnych należy niezwłocznie powiadomić właściwego konserwatora zabytków, który określi warunki prowadzenia inwestycji.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 19. 1. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni.

2. Lokalizacja nośników reklamowych i szyldów, wolnostojących oraz umieszczanych na dachach, elewacjach budynków lub obiektach małej architektury i skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 15, lub mogących rozpraszać ich uwagę możliwa jest wyłącznie za zgodą, i na warunkach podanych przez zarządcę drogi krajowej.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków związanych z zabudową produkcyjną, składową i magazynową

do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 8,5 m;

2) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów rozwiązanie dachów jako płaskie lub pochyłe, o kącie nachylenia do 30°;

3) wysokość budynków usługowych do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 8,5 m;

4) rozwiązanie dachów budynków usługowych jako pochyłe dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;

6) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;

9) 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 każdym 5 zatrudnionych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 21. Nie dotyczy.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 22. 1. Na terenie planu dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.

2. Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m².

3. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25,0 m.

4. Granice boczne działek muszą być położone w stosunku do pasa drogowego pod kątem 90°, z dopuszczeniem tolerancji +/- 15°.

Rozdział 9

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

§ 23. 1. Wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV obowiązuje obszar oddziaływania o szerokości 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

2. Istnieje możliwość zmniejszenia pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu.

3. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 24. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U poprzez teren drogi wewnętrznej KDW oraz drogę dojazdową KDD, z włączeniem do zewnętrznego systemu komunikacji poprzez planowane przedłużenie drogi dojazdowej wzdłuż drogi krajowej, i włączenie do drogi krajowej nr 15 na wysokości skrzyżowania drogi krajowej nr 15 z drogą powiatową nr 5147 P.

2. Ustala się zakaz tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej.

§ 25. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R poprzez drogę wewnętrzną KDW z włączeniem do zewnętrznego systemu komunikacji.

§ 26. 1. Dla drogi wewnętrznej KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m, z zakończeniem placem manewrowym.

2. Dla drogi publicznej dojazdowej KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.

§ 27. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się:

a) sieci infrastruktury technicznej - wodociągowe, kanalizacyjne, gazownicze, ciepłownicze, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, i inne wraz z urządzeniami z nimi związanymi,

b) obiekty infrastruktury technicznej jako towarzyszące obiektom dopuszczonym w ramach przeznaczenia danego terenu;

2) sieci, o których mowa w pkt 1 lit. a, należy powiązać z układem zewnętrznym.

§ 28. Zaopatrywanie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej z uwzględnieniem bezpieczeństwa pożarowego.

§ 29. W zakresie zasad odprowadzania ścieków:

1) ścieki przemysłowe należy odprowadzać poprzez sieć kanalizacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku braku możliwości przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych, lub oczyszczalnię ścieków;

3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;

4) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód, o których mowa w pkt 3), w granicach nieruchomości, stosując rozwiązania indywidualne, bez naruszania interesu osób trzecich.

§ 30. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.

§ 31. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewnem i biomasą, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła;

§ 32. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej znajdującej się na lub poza obszarem objętym planem.

2. Na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne.

3. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. Nie dotyczy.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 34. 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 25 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Koźminie Wielkopolskim

(-) mgr inż. Justyn Zaradniak