

344

UCHWAŁA Nr XXVIII/227/2005 RADY GMINY WŁOSZAKOWICE

z dnia 15 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy letniskowej i jednorodzinnej w miejscowości Dominice

Na podstawie z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) i w związku z uchwałą XXII/244/2001 Rady Gminy Włoszakowice z dnia 27.12.2001 roku w sprawie przystąpienia do wprowadzenia zmiany do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włoszakowice Rada Gminy Włoszakowice uchwala: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy letniskowej jednorodzinnej obejmujący obszar w miejscowości Dominice zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ I

§1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu zatytułowany: „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK REKREACYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY LETNISKOWEJ I JEDNORODZINNEJ opracowany w skali 1:1.000

§2. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1.000 na mapie sytuacyjnej stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i załącznik do rysunku planu branża ENERGETYKA.

2. Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych na rysunku planu gwiazdką, które stanowią treść informacyjną.

§3. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu jest:

- przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- zasady i warunki podziału terenu.

§4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- stworzenie podstaw (warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej) formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania terenu dotychczas wg ewidencji gruntów zapisane jako tereny łąk, rowów, grunty rolne i grunty leśne.
- Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do obszaru objętego planem wg zasad określonych w ustaleniach Rozdział II niniejszej uchwały

§5. W zakresie warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.),
- ustala się, że prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na gruncie w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie odtworzyć przecięte ciągi drenarskie, odbudować ciągi melioracyjne itp.,
- należy przestrzegać zasad dla obszaru chronionego krajobrazu, ustalonych w Rozporządzeniu Wojewody Leszczyńskiego Nr 82/92 z dnia 1.08.1992 r. (Dz.U. Nr 11, poz. 131), oraz Przemęckiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Wojewody Leszczyńskiego Nr 115a/91 z dnia 25 listopada 1991 r. Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego Nr 12 poz. 45),
- ustala się obowiązek powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych i prowadzenia w przypadku potrzeby stałego nadzoru archeologicznego w czasie realizacji inwestycji,
- ustala się ograniczenie hałasu do 45 dB (A) w godzinach dziennych oraz 40 dB(A) w godzinach nocnych.

§6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Włoszakowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- wyznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć, że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem,

4. zieleni - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
5. nasyceniu terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu, która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,
6. intensywność zabudowy kubaturowej wyrażonej procentem powierzchni działki – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zabudowanego,
7. wysokość obiektów budowlanych (budynków) - należy przez to rozmiąć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
8. zakazywaniu, nakazywaniu lub obowiązywaniu - należy przez to rozumieć, że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem,
9. zalecaniu - należy przez to rozumieć propozycję rozwiązań nie mających rangi przepisu gminnego.

ROZDZIAŁ II

§7. 1. Na obszarze, o którym mowa w §1 ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu literami/symbolami:

- 1) „1 ZR,MN” - teren działek rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy letniskowej i jednorodzinnej,
- 2) „2 ZR,MN” - teren działek rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy letniskowej i jednorodzinnej,
- 3) „3 ZR,MN” - teren działek rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy letniskowej i jednorodzinnej,
- 4) „4KD” - droga dojazdowa,
- 5) „5 KD” - droga dojazdowa,
- 6) „KX6” – ciąg pieszo - jezdny,
- 7) „Z” - teren przyjeziorny,
- 8) „RL” - teren lasu,

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 określa rysunek planu.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) „1ZR,MN”
 - a) dostępność komunikacyjna od drogi gminnej i dróg wewnętrznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 4 KD i 5 KD
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 1,5 kondygnacji z poddaszem użytkowym,

- d) budynki pokryte dachami dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci dachowych do 60°,
- e) forma architektoniczna obiektów winna nawiązywać do tradycji lokalnej oraz specyfiki i warunków lokalnych terenu,
- f) nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 50%,
- g) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 30% powierzchni działki,

2) „2 ZR, MN”

- a) dostępność komunikacyjna z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) pozostałe ustalenia dla tej jednostki jak dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1 ZR, MN”

3) „3 ZR,MN”

- a) dostępność komunikacyjna z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD i ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „KX6”,
- b) pozostałe ustalenia dla tej jednostki takie jak dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1 ZR, MN”

4) „4KD”

- a) droga dojazdowa (jednoprzestrzenna),
- b) szerokość w liniach rozgraniczenia 4,00 m i 5,00 m (zgodnie z rysunkiem planu)
- c) przekrój ulicy jednojezdniowej,
- d) nawierzchnia utwardzona.

5) „5 KD”

- a) droga dojazdowa (jednoprzestrzenna),
- b) szerokość w liniach rozgraniczenia 5,00 m
- c) przekrój ulicy jednojezdniowej,
- d) nawierzchnia utwardzona.

6) „KX 6”

- a) ciąg pieszo - jezdny
- b) szerokość w liniach rozgraniczenia 5,00 m,
- c) nawierzchnia utwardzona.

7) „Z”

- a) teren przyjeziorny bez prawa zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację małej architektury związanej z urządzeniem jeziora.

8) „RL” - teren lasu.

§8. 1. W granicach obszaru objętego planem w maksymalnym stopniu zachowuje się istniejący już podział wewnętrzny.

2. Zasady i sposób podziału terenu na działki z zapewnieniem prawidłowej dostępności komunikacyjnej do każdej z nich, określa rysunek planu.

3. Zaleca się utrzymanie proponowanej liczby działek w poszczególnych terenach oznaczonych na rysunku planu literami/symbolami.

§9. 1. zasilanie energetyczne - na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem. Ustala się konieczność wystąpienia o warunki przyłączenia do właściwego Zakładu Energetycznego,

2. zapotrzebowanie w wodę - docelowo przewidzieć zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,

3. ścieki deszczowe - odprowadzanie wód opadowych poprzez system odstożników do kanalizacji deszczowej,

4. ścieki sanitarne - dopuszcza się realizację obiektów przy rozwiązaniu gospodarki ściekowej na bazie zbiorników bezodpływowych pod warunkiem, że docelowo zostaną one podłączone do systemu zbiorczego kanalizacji sanitarnej istniejącej oczyszczalni ścieków we wsi Grotniki,

5. zaopatrzenie w energię cieplną - zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska technologii oraz ekologicznych nośników energii cieplnej np.: energia elektryczna, gaz, olej opałowy (tzn. należy zastosować urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń),

6. odpady komunalne (nieczystości tzw. stałe) - winny być gromadzone w obrębie własnego terenu zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby (firmy) na wysypisko (zgodnie z programem gminnym),

7. telekomunikacja - z chwilą realizacji zadania dokonania należy uzgodnić, a rozpoczęcie prac budowlanych należy zgłosić we właściwym Obszarze Telekomunikacji,

8. w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej - należy również zapewnić możliwość i warunki do prowadzenia działań ratowniczych,

9. podstawę realizacji uzbrojenia stanowić będą projekty branżowe.

ROZDZIAŁ III

§10. Strefą ochrony archeologicznej „W” obejmuje się obszar objęty planem.

Działalność inwestycyjna w strefie „W” na etapie lokalizacji i projektowania wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

ROZDZIAŁ IV

§11. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w stosunku do obszaru objętego planem, ustala się w wysokości 20%

§12. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów

rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

o powierzchni - 2,5586 ha

gruntów leśnych:

o powierzchni 0,1748 ha (Decyzja Wojewody Wielkopolskiego z dnia 16.06.2003 r. znak SR-Le-III-5-6112-1/03)

w miejscowości Dominice na cele określone w niniejszej uchwale.

§13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włoszakowice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) Irena Przezbór

ZAŁĄCZNIK DO RYSUNKU PLANU WYKONANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK ZABUDOWY LETNISKOWEJ I JEDNORODZINNEJ

1 : 1000



Z A Ł A C Z N I K
do uchwały Nr XXVIII/227/2007
Rady Gminy Włoszakowice
z dnia 12 grudnia 2007 r.

O G Ł O S Z O N O
w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego
Nr, poz.
z dnia

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Włoszakowice

Irena Przechbór

ENERGETYKA

SYSTEMLI ZASILANIA W ENERGIE ELEKTRYCZNA

OZNACZENIA:

USTALENIA OGÓLNE LINIOWE:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (przeznaczenia) – obowiązujące
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (przeznaczenia) – postulowane
- linie podziału wewnętrznego – obowiązujące
- linie podziału wewnętrznego – postulowane
- nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU

- ZR, MN** teren działek rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy letniskowej i jednorodzinnej
- Z** teren przyjeziorny bez prawa zabudowy
- RL** teren lasów
- KD** teren komunikacji wewnętrznej – drogi
- KX** ciąg pieszo-jezdny
- K** * teren komunikacji – droga gminna Leszno - Dominice
- W** * teren wód otwartych – Jezioro Dominickie

USTALENIA BRANŻOWE

- linia kablowa NN
- złącze kablowe wolnostojące (proponowane)

BIURO PROJEKTOWE
Architektura i Urbanistyka
ARCHITEKT
Maria Pierożyńska
34-109 Leszno, ul. Sułkowskiego 26/6
NIP 697-113-71-47, Regon 410302880

GŁÓWNY PROJEKTANT
ing. arch.
MARIA PIEROŻYŃSKA
upr. w plan. przestrzennym
nr ew. 69/07

