

UCHWAŁA NR XLIV/253/14
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE
z dnia 29 września 2014 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi
Zalesie Małe, gmina Kobylin

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 z późn. zm.) i 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Kobylinie uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego we wsi Zalesie Małe, gmina Kobylin, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin, uchwalonego uchwałą nr XVII/101/2008 z dnia 31 marca 2008 r. Rady Miejskiej w Kobylinie ze zmianami.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie 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 - *załącznik nr 3*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni, wszystkich budynków na działce, wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu;
- 4) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **P**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy od strony dróg publicznych: ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 2,20 m;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych o maksymalnej powierzchni do 12m² i o maksymalnej wysokości do 10,0m nad poziomem terenu w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni mniejszej niż określonej w pkt. 4), po uzyskaniu opinii zarządcy drogi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni do 12m² i o maksymalnej wysokości do 6,0m nad poziomem terenu w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących szyldów i tablic informacyjnych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni mniejszej niż określonej w pkt. 6), po uzyskaniu opinii zarządcy drogi.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, transportem i przetwarzaniem odpadów;
- 2) nakaz zastosowania środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach dla stałego pobytu ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych.

§ 6

Ustala się nakaz ochrony konserwatorskiej obiektu obory i magazynu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w zakresie zachowania zewnętrznej formy architektonicznej i indywidualnych cech zabytku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

Nie określa się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

Dla terenu **P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących: budynki administracyjne, socjalne, garażowe, wiaty;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: parkingów, dojść, dojazdów oraz obiektów małej architektury;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 6) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 3,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 7) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;
- 8) wysokość budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych nie więcej niż 18,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 9) wysokość obiektów towarzyszących nie więcej niż 10,0 m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych, związanych z technologią produkcji o maksymalnej wysokości do 20,0m od istniejącego poziomu terenu;
- 11) dopuszczenie przebudowy i skanalizowania rowu melioracji szczegółowej;
- 12) dopuszczenie remontu, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów i urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji zlokalizowanych poza linią zabudowy;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie do którego właściciel posiada tytuł prawny w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych w przedsiębiorstwie.
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na terenie do którego właściciel posiada tytuł prawny w ilości minimum 2 miejsc postojowych.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia na obszarze szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona rzeki Orli.

§ 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki – 30,0m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 2000m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000m²;
4. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

- 1) nakaz zastosowania innych rozwiązań umożliwiających odprowadzenie wód z terenu w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) do czasu skanalizowania i przebudowy rowów melioracyjnych nakaz zachowania wolnych od nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 2,0 m od granicy rowu;
- 3) nakaz zachowania dostępu do powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§12

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) obsługę komunikacyjną terenu **P** z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW** oraz z drogi publicznej będącej poza obszarem opracowania planu,
 - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych;
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem §5, pkt. 3),
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenu **P** do rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów dla terenu oraz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 8) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie przebudowy i zmiany przebiegu rowów melioracyjnych.

§ 13

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14

Dla terenu gruntów rolnych klasy II i III o łącznej powierzchni 5,6800 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

§ 15

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobyłina.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Tadeusz Dzygala
Tadeusz Dzygala

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XLIV/253/14
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE
z dnia 29 września 2014 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POŁOŻONEGO WE WSI ZALESIE MAŁE, GMINA KOBYLIN

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Zalesie Małe, gmina Kobylin został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXXVII/205/13 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej we wsi Zalesie Małe, gmina Kobylin.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 12 marca 2014 r. Zgłoszone przez GKUA uwagi zostały uwzględnione.

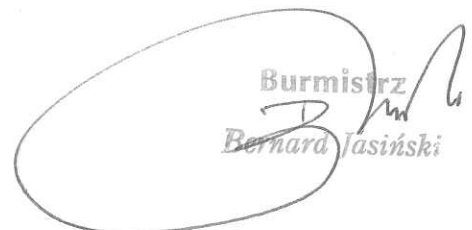
Plan uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Zalesie Małe, gmina Kobylin został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30.04.2014r. do 2.06.2014r. W dniu 23.05.2014r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Uwagi były przyjmowane do dnia 17.06.2014r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 5 września 2014r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją nr GZ.tr.057-602-410/14 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 5,6800 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy II-III.

Przyjęte w planie ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin zatwierdzonego uchwałą nr XVII/101/2008 z dnia 31 marca 2008 r. Rady Miejskiej w Kobylinie ze zmianami.

W związku z powyższym projekt planu przekazuję do uchwalenia Radzie Miejskiej w Kobylinie.


Burmistrz
Bernard Jasiński

