

UCHWAŁA NR VII/92/11
RADY GMINY KOŚCIAN
z dnia 21 czerwca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w obrębie wsi Racot**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz.1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami) i art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr XXXVII/355/10 Rady Gminy Kościan z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot, po stwierdzeniu zgodności ze studium, uchwała się co następuje.

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik Nr 1 do uchwały zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot”, zwana dalej planem. Obszar objęty zmianą mpzp zawiera działki o numerach geodezyjnych 25/1, 26/1, 27/1, 28 i 29/1 – obręb wsi Racot.

§2. Integralną częścią uchwały jest:

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **zmianie planu** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 - §2 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym / uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 7) **wysokości zabudowy** – wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu w przypadku dachu stromego lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego;
- 8) **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części;
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/ oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze /infrastruktura techniczna kubaturowa/;

- 10) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

- §4.** 1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie terenu:
Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z możliwością wprowadzenia zabudowy usługowej.
2. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
- 1) granica obszaru objętego zmianą mpzp;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu - ustalona planem;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział II

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze Parku Krajobrazowego im. Gen. Dezyderego Chłapowskiego oraz w obszarze Krzywińsko-Osieckiego obszaru chronionego krajobrazu. Obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących celów ochrony ww. obszarów.
2. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa i drewno) oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii.
3. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/.
4. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością za wyjątkiem inwestycji celu publicznego nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo – wodne na przedmiotowym obszarze i w jego sąsiedztwie.
6. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
7. Tereny zabudowy usługowej, techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług powinny zostać zagospodarowane zielenią, tak aby zminimalizować oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.
8. Na terenie pasa konserwacyjnego cieków wodnych zabrania się wykonywania ogrodzeń oraz nasadzeń zielenią średnią i wysoką, natomiast dopuszcza się wykonywanie obsiewu mieszaną traw.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obszar planu znajduje się także w strefie „W” ochrony archeologicznej. Zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

§7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Nie ustala się przestrzeni publicznej.

§8. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Nie wymaga ustalenia.

§9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego lokalizować za zgodą i na warunkach określonych przez Dysponentów sieci.
3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
4. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.
5. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:*

Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej - obowiązująca dla powiększanej działalności oraz poprzez przejście przez rów zgodnie z decyzją ABŚ.6341.10.2011 Starosty Kościańskiego z dnia 09.05.2011 i Pismem RO EUM-433/Uz/102/103/10 Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych Rejonowy Oddział w Lesznie z dnia 08.12.2010r.
6. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:*
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci wiejskiej;
 - 2) na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji;
 - 3) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej kanalizacji, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci;
 - 4) dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub inne - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną. Ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
 - 5) ustala się zastosowanie urządzeń hermetyzujących rozładunek/załadunek płynów szkodliwych/problematycznych dla środowiska;
 - 6) oddziaływanie związane z procesem gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i/lub roztopowych nie może przekraczać granic nieruchomości, w której odprowadzane i oczyszczane są wody opadowe i/lub roztopowe;
 - 7) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych;
 - 8) zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji zbiorczej wód opadowych i/lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej (drogi publicznej i drogi wewnętrzne) bez uprzedniego oczyszczenia;
 - 9) na terenach zabudowy techniczno – produkcyjnej zezwala się na lokalizację lokalnych obiektów oczyszczania ścieków przemysłowych i poprodukcyjnych; lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 10) gromadzenie i oczyszczanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych nie może przekroczyć granic terenu, na którym te ścieki powstają;
 - 11) w przypadku odprowadzania ścieków poza teren objęty planem – dostosować ich parametry do wymogów przepisów odrębnych;
 - 12) przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego od właściwego zarządcy sieci;
 - 13) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.
7. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:*
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć zewnętrzną po uzgodnieniu z dysponentem sieci i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) przyłączenie odbiorcy do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
 - 3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami nn;
 - 4) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
 - 5) obiekty przewidywane do budowy lub modernizacji w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z liniami elektroenergetycznymi podlegają pisemnemu uzgodnieniu z zarządcą sieci;

- 6) przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić wymogi przepisów szczególnych i odrębnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację dodatkowych urządzeń w zakresie energetyki np. stacji transformatorowych z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki.
8. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz:*
 - 1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
9. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:*
 - 1) ustala się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej i połączenie z istniejącym systemem zewnętrznym na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - 2) dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci. Nie zezwala się na budowę sieci napowietrznych.
10. *Zasady zaopatrzenia w ciepło:*

Nie zezwala się na stosowanie w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych. Zaleca się wykorzystanie gazu i innych paliw niskoemisyjnych.
11. *Zasady gospodarki odpadami:*

Ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.
12. *Zasady w zakresie hałasu:*

Nakazuje się stosowanie materiałów i osłon wygłuszających dla obiektów, urządzeń i maszyn produkcyjnych celem zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu. Ustala się wymóg zachowania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych.

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓLWE

- §10.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z możliwością wprowadzenia zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „P/U” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Podstawowe przeznaczenie terenu /funkcja obiektów/: produkcja, składy, magazyny oraz usługi.
 2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związanej technologicznie z przeznaczeniem podstawowym oraz tereny pasa konserwacyjnego cieku wodnego.
 3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki.
 4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
 5. Ustala się zachowanie występujących zadrzewień.
 6. Dopuszcza się jedynie konieczną wycinkę drzew, niezbędną do wykonania prac konserwacyjnych i regulacyjnych cieku wodnego.
 7. Parametry zabudowy:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki, za wyjątkiem granicy z rowem gdzie obowiązuje minimalna odległość 5,0m od górnej krawędzi cieku;
 - 2) wysokość w kalenicy do 10,00m, w stosunku do urządzeń technologicznych dopuszcza się przekroczenie tej wysokości;
 - 3) dach dwuspadowy o kącie nachylenia do 45^o kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub grafitowym.
 - 4) możliwość sytuowania obiektów o dachu płaskim za zgodą i na warunkach Konserwatora Zabytków;
 - 5) plan ustala możliwość realizacji kondygnacji podziemnej.
 6. Nakazuje się maksymalnie ograniczyć ponadnormatywne oddziaływanie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

7. W granicach poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 1000m² powierzchni parku magazynowego;
- 2) w przypadku obiektów i lokali usługowych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej;

§11. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot - zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/289/2006 Rady Gminy Kościan w dniu 25 października 2006 r., opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 203, poz. 4862 z dnia 15 grudnia 2006 r., w stosunku do terenu objętego niniejszym planem /zmianą/ tracą moc.

Rozdział IV

USTALENIA KOŃCOWE

§12. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 5 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Kościan

Jan Szczepaniak