

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa, w części dotyczącej wsi Zamysłów.

Lubus.2000.25A.265 z dnia 2000.10.05

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 5 października 2000 r.

Wejście w życie:

20 października 2000 r.

Uwagi:

Zmienia: uchwała Nr VII/49/92 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z 14.12.1992 r.,
Dz.Urz.Woj.Leszcz. z 1993 r. Nr 12.

Uwagi:

Zmienia: uchwała Nr VII/49/92 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z 14.12.1992 r.,
Dz.Urz.Woj.Leszcz. z 1993 r. Nr 12.

Uchwała Nr XII/118/99 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa

z dnia 30 grudnia 1999 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa, uchwalonego uchwałą Nr VII/49/92 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 14 grudnia 1992r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego nr 12/93, w części dotyczącej wsi Zamysłów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w związku z wykonaniem uchwały Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa Nr VII/71/99 z dnia 28 maja 1999r.

Rada Gminy i Miasta Szlichtyngowa uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa w części dotyczącej wsi Zamysłów.

1. Zmiana planu obejmuje obszary oznaczone na rysunku zmiany planu w skali 1:10.000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Uwarunkowania występujące poza granicami opracowania oznaczono na rysunku zmiany planu w celu lepszej orientacji w ustaleniach dotyczących obszaru opracowania.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb środowiska kulturowego.

1. Do rejestru zabytków wpisane są następujące obiekty w Zamysławie:

- 1) kościół,
- 2) pałac.

2. Na obszarze wsi Zamysłów ustala się następujące strefy konserwatorskie i działania w tych strefach.

1) STREFA A - ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmująca swym zasięgiem zespół kościelny (kościół i cmentarz) wraz z najbliższym otoczeniem i zespół pałacowy z reliktem parku

- a) zachowanie historycznego układu zespołów w strefie A,
- b) prawidłowe użytkowanie obiektów występujących w zespołach zabytkowych,
- c) obowiązek kształtowania harmonijnego sąsiedztwa i przyjęcie obiektów zabytkowych za identyfikatory przestrzeni,
- d) obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów i stromych dachów w obiektach realizowanych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.

2) STREFA B - strefa zachowania elementów zabytkowych, obejmująca swym zasięgiem zespół folwarczny oraz część terenu po przeciwnej stronie drogi (na północ) od strefy A

- a) zachowanie historycznego układu zabudowy i obiektów znajdujących się w strefie,
- b) uzupełnienie zabudowy na warunkach harmonijnego sąsiedztwa w zakresie gabarytów obiektu, sposobu zagospodarowania działki siedliskowej, stosowania tradycyjnych materiałów, rozwiązań architektonicznych i spadzistych dachów,

3) STREFA E - strefa ekspozycji kościoła z dróg Górczyna - Zamysłów i Drzewce Stare - Zamysłów, gdzie ogranicza się wysokość zabudowy do jednej kondygnacji.

4) Wszelkie prace przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków i do ewidencji dóbr kultury oraz zabudowa w ich bezpośrednim sąsiedztwie mogą być prowadzone po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Zachowanie istniejących zadrzewień.

2. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

3. Do czasu wybudowania grupowego systemu oczyszczania ścieków obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych lub miniooczyszczalni indywidualnych.

4. Obowiązek przestrzegania zasady, że uciążliwość działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana.

5. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi.

§ 4. Linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych.

1. Adaptacja historycznego układu ulic do obecnych potrzeb przez ich modernizację i dostosowywanie, w miarę możliwości, do parametrów technicznych ustalonych w obowiązujących przepisach szczegółowych.

2. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających:

- 1) ulice w śladzie drogi powiatowej P-210 i P-310 - 20m,
- 2) ulice dojazdowe KD - 10m.
3. Narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach nie mniejsze niż 5x5m.
4. Minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 1) ulic w śladzie dróg powiatowych P-216 i P-310 - 8m
 - 2) ulic dojazdowych KD - 6m.
5. Wyjątek stanowić może konieczność zachowania istniejących linii zabudowy przy zabudowie plombowej.
6. Wykonanie ścieżki rowerowej dwukierunkowej o szerokości 2m wzdłuż ulicy w śladzie drogi 310, przecinająca w poprzek zabudowania wsi.
7. W przypadkach realizacji przy istniejących drogach publicznych obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora.
8. Drogi gruntowe stanowiące dojazd do działek budowlanych powinny być przebudowywane na drogi o nawierzchni ulepszonej lub bitumicznej.
9. Ewentualna przebudowa lub modernizacja dróg w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leżących w strefie ochrony konserwatorskiej A musi być uzgodniona w wojewódzkim konserwatorze zabytków.

§ 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Tereny zabudowane i częściowo zabudowane zasilane w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, uzupełnianej w miarę potrzeb.
2. Ustala się obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia wsi do grupowego systemu oczyszczania ścieków i zakaz odprowadzania ścieków do istniejącej kanalizacji deszczowej.
3. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci - wodociągowej i kanalizacyjnej - oraz szczegółowe ich rozmieszczenie zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych.
4. Zaopatrzenie istniejących odbiorców w energię elektryczną kontynuowane z sieci SN 15kV, istniejących stacji transformatorowych oznaczonych symbolem EE i linii rozprawdzających 0,4kV.
5. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznej dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji.
6. Zasilanie nowych odbiorców ze stacji transformatorowych istniejących, oznaczonych symbolem EE. W przypadku konieczności budowy dodatkowej stacji transformatorowej inwestor musi udostępnić teren do jej realizacji.
7. Zasilanie odbiorców w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę warunków określonych przez dostawcę.
8. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu według PN-75/E-05100.

§ 6. Funkcje terenów oraz warunki kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania.

1. W celu prawidłowego wyboru formy budynku i rozwiązań architektonicznych ustala się obowiązek udostępniania osobom występującym o warunki zabudowy i zagospodarowania

terenu "Wzornika architektury województwa leszczyńskiego" opracowanego przez WBPP w Lesznie w 1992r.

2. Na terenie oznaczonym symbolem M,U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja podstawowa - budownictwo mieszkaniowe zagrodowe i jednorodzinne oraz usługi i rzemiosło artystyczne.
- 2) Funkcja wykluczona - działalność produkcyjna i przetwórcza.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) charakter zabudowy, wysokość budynków i ich gabaryty oraz sposób rozwiązania dachów i ich pokryć muszą nawiązywać do zabudowy w sąsiedztwie z zachowaniem ustaleń § 2,
 - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1m od poziomu terenu,
 - c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 35° - 45°,
 - d) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych, uskokowych i asymetrycznych oraz schodkowych zwieńczeń ścian,
 - e) ustala się wysokość zabudowy budynków gospodarczych do 5m, licząc od poziomu terenu do linii okapu.

4) Linie zabudowy:

Przy zabudowie stanowiącej uzupełnienie zabudowy istniejącej przy drodze publicznej, budynki należy sytuować w linii zabudowy większości budynków przy tej ulicy, z jednoczesnym przestrzeganiem ustaleń zawartych w § 4 pkt 4.

3. Na terenach oznaczonych symbolem M,U1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja podstawowa - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługi i rzemiosło artystyczne.
- 2) Funkcja wykluczona - działalność produkcyjna i przetwórcza.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1m od poziomu terenu,
 - b) budynki do 2 kondygnacji,
 - c) budynki gospodarcze - 5 metrów od poziomu terenu do linii okapu,
 - d) zabudowa działki nie może przekraczać 50% jej powierzchni,
 - e) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 35° - 45°,
 - f) zakaz realizacji obiektów z dachami pulpitowymi, asymetrycznymi i uskokowymi oraz stosowania schodkowych zwieńczeń ścian,
 - g) obowiązująca linia zabudowy - 5 m od linii rozgraniczającej drogi.

4. Na terenie oznaczonym symbolem PP/m,u obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja podstawowa - działalność produkcyjna i przetwórcza.
- 2) Funkcja uzupełniająca - mieszkaniowa i usługowa.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) możliwość adaptacji budynków po byłym PGR według potrzeb inwestora, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 140) oraz uzupełnienie zabudowy z zachowaniem zasady harmonijnego sąsiedztwa,
 - b) podział nieruchomości możliwy w zależności od potrzeb inwestora, z

zachowaniem zasady oszczędnego gospodarowania terenem.

5. Na terenie oznaczonym symbolem US obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Teren usług sportowych, boiska.
- 2) Zakaz budowy obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją terenu.

6. Na terenach oznaczonych w planie symbolem RP obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Teren upraw polowych - pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, bez prawa zabudowy

7. Stosownie do ustaleń polityki zagospodarowania przestrzennego określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szlichtyngowa, przeznaczenie pod zabudowę działek rolniczych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie granic zwartej zabudowy wsi, stanowiących granice opracowania oznaczone na załączniku nr 1 do uchwały, może nastąpić pod warunkiem, że działka położona jest nie dalej jak 40m od tych granic, a jej powierzchnia nie przekracza 0,5ha. Warunki zabudowy, zagospodarowania i uzbrojenia technicznego działki muszą być zachowane jak dla terenów, w sąsiedztwie których położona jest działka

§ 7. Zasady podziału terenów na działki budowlane.

1. Podział działek położonych przy drodze publicznej na terenie oznaczonym M,U możliwy jest pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki:

- 1) przy zabudowie siedliskowej - 30m,
- 2) przy zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej - 20m,
- 3) przy zabudowie bliźniaczej - 16m (każda działka).

2. Podziały terenu na działki budowlane, na projektowanych terenach zabudowy jednorodzinnej M,U1:

- 1) w oparciu o istniejące podziały własnościowe, z zachowaniem zasady ustalonej w pkt 1 lub przez zastosowanie procedury scalenia i podziału, o której mowa w dziale III, rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.)
- 2) podział terenu M,U1 na działki nie większe niż 1200m² i szerokości frontu minimum 20m, obsługiwane z drogi wewnętrznej osiedla, której szerokość w liniach rozgraniczających wynosić musi 10m.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 8. Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0% dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem M,U1, dla pozostałych terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę - 0%.

§ 9. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta, uchwalonego uchwałą Nr VII/49/92 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 14 grudnia 1992r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego nr 12/93, w części dotyczącej terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Szlichtyngowa.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1
WIEŚ ZAMYSLÓW, RYSUNEK ZMIANY PLANU NR 1

grafika