

**UCHWAŁA NR ...../2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE**  
**Z DNIA ..... STYCZNIA 2018 ROKU**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową w Adamowie, gm. Wolsztyn,  
w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 528**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1875, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.), Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

**§1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową w Adamowie, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/300/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2013r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 10 lutego 2014r., poz. 871, obejmującą obszar działki o numerze ewidencyjnym 528, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „Ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;
- 3) „wiacie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany składający się z zadaszenia opartego na słupach, nieposiadający ścian;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu

wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym oraz powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszenia;

- 5) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych budynków w stanie wykończonym oraz powierzchni wiat liczonych, jak w pkt. 4;
- 6) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy, liczbę wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 7) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o danym przeznaczeniu wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązanymi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, miejsc postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących na działce budowlanej obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, a także zmianę użytkowania obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem oraz rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej.

### § 3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) następujące przeznaczenie terenów:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, **4.MN** i **5.MN**,
  - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**,
  - c) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**,
  - d) teren kanalizacji, oznaczony symbolem **K**,
  - e) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**
  - f) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1.KDW**, **2.KDW** i **3.KDW**;
- 2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.
3. Dopuszcza się lokalizowanie, na terenach, o których mowa w ust. 1, pkt. 1:
  - 1) lit. a – budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży, wiat, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w tym na terenie 5.MN – ekranów akustycznych;
  - 2) lit. b – obiektów małej architektury, podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz ekranów akustycznych;
  - 3) lit. c – sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
  - 4) lit. d – przepompowni ścieków komunalnych i urządzeń do gromadzenia, transportu i neutralizacji wód opadowych i roztopowych oraz ekranów akustycznych;
  - 5) lit. e i lit. f – nawierzchni drogowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane w odległości 5m od linii rozgraniczających teren tożsamy z granicą pasa drogowego drogi publicznej klasy lokalnej KDL i dróg wewnętrznych KDW; usytuowanie linii zabudowy określa rysunek miejscowego planu;

- 2) dopuszczenie wysunięcia na odległość do 1m przed nieprzekraczalne linie zabudowy daszków nad wejściami do budynków oraz niezadaszonych balkonów;
- 3) lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i garaży w zabudowie wolno stojącej lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku, wiat: dobudowanych do budynku, wolno stojących lub usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) możliwość lokalizowania na jednej działce budowlanej wyłącznie: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego garażu i jednej wiaty;
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń:
  - a) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych,
  - b) o wysokości większej niż 1,5 m,
  - c) o powierzchni pełnej większej niż 30% powierzchni ogrodzenia;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem: budynków niezbędnych przy budowie i wyłącznie na czas budowy oraz wiat, których lokalizacja jest dopuszczona miejscowym planem;
- 7) dopuszczenie umieszczania szyldów na ścianach budynków;
- 8) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się stosowanie nad garażami i wiatami, częściami budynków mieszkalnych o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, ale nie wyższej niż 4m, stanowiącymi wbudowany garaż lub wiatrołap oraz budynkowymi stacjami transformatorowymi dachów o nachyleniu połaci dachowych do 12°, a także stosowanie innego kąta nachylenia dachu nad wystawkami umieszczanymi w dachu, o ile ich zadaszenie nie przekracza 25% powierzchni połaci dachowej, w której okna są umieszczone oraz nad wejściami do budynków;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych – z przyległej drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** oraz z przyległych dróg wewnętrznych **1.KDW** i **2.KDW**;
- 10) obsługę terenu zieleni urządzonej **ZP** – z drogi wewnętrznej **1.KDW**;
- 11) obsługę terenu elektroenergetyki **E** i terenu kanalizacji **K** – z drogi wewnętrznej **3.KDW** włączonej w drogę **1.KDW**;
- 12) włączenie drogi wewnętrznej **1.KDW** w drogę publiczną klasy lokalnej **KDL** w dwóch miejscach, zlokalizowanych zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 13) włączenie drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** w przyległe drogi publiczne, położone poza obszarem objętym miejscowym planem:
  - a) w drogę publiczną w Komorowie – na zasadzie jej kontynuacji,
  - b) w drogę publiczną w Adamowie – drogę powiatową nr 3811P;
- 14) zasady włączenia drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**, w zewnętrzny układ komunikacyjny określają przepisy odrębne.

## § 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, **4.MN** i **5.MN** po ich zagospodarowaniu – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych z wyjątkiem indywidualnie

lokalizowanych wiatraków do pozyskiwania energii elektrycznej, w tym umieszczanych na dachach budynków;

- 7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru ~~miejskim planem gospodarki odpadami~~ mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi i nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich.

#### § 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

#### § 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie podczas prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem terenu, badań archeologicznych, których zakres, zgodnie z brzmieniem przepisów odrębnych określa właściwy wojewódzki konserwator zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

#### § 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

#### § 9.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN i 5.MN** ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – 0,01,
  - b) maksymalną – 0,6;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych jednorodzinnych – do 10,5 m,
  - b) garaży – do 4,5m,
  - c) wiat – do 3,0 m;
- 6) liczbę kondygnacji nadziemnych:
  - a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – do 2,
  - b) w garażach i wiatach – 1;
- 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 750m<sup>2</sup>; przy czym minimalna wielkość działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych na cele sytuowania obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami oraz wydzielania działek w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach i wiatach – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz 2 miejsca na jeden lokal użytkowy.

## § 10.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zieleni urządzonej **ZP** ustala się nakaz przeznaczenia na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 90% powierzchni terenu.

## § 11.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu elektroenergetyki **E** ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,5;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość obiektów – odpowiednio do rodzaju stacji transformatorowej;
- 5) liczbę miejsc parkingowych – 1 miejsce wydzielone w obszarze placu nawrotu drogi wewnętrznej **3.KDW**.

## § 12.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu kanalizacji **K** ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,5;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość obiektów – do 3,5m;
- 5) liczbę miejsc parkingowych – 3 miejsca.

## § 13.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 6m do 12m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) geometrię drogi – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) włączenie w układ zewnętrzny zgodnie z §4 pkt. 13 i 14.

## § 14.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów dróg wewnętrznych **1.KDW**, **2.KDW** i **3.KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m z poszerzeniami i zwężeniem, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) geometrię dróg – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) włączenie w układ zewnętrzny poprzez drogę publiczną klasy lokalnej **KDL**, zgodnie z §4 pkt 12.

## § 15.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

## § 16.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

## § 17.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu:

- 1) oddziaływania rowu, czynnego urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, na poziom wód gruntowych na terenach sąsiadujących;
- 2) występowania urządzeń drenarskich; sposób postępowania w przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi określają przepisy odrębne;
- 3) uwarunkowań wynikających z objęcia terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wolsztyn – Nowy Tomyśl” nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996r., ważną do 23 maja 2020r.;
- 4) przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót podziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, określających minimalne odległości obiektów od terenów kolejowych oraz skrajnego toru kolejowego, położonych poza granicami obszaru objętego miejscowym planem oraz określonych tamże pozostałych zasad związanych z zagospodarowaniem terenów;
- 5) przepisów odrębnych w przypadku lokalizowania budowli o wysokości równej 50m;
- 6) przebiegu linii elektroenergetycznej 15kV zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, przy czym:
  - a) wzdłuż linii, o której mowa, należy zachować pas technologiczny o szerokości 15m, po 7,5m licząc od osi linii, w którym obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznej, w tym jej przeniesienie lub skablowanie na warunkach określonych w przepisach odrębnych; po przebudowie linii elektroenergetycznej ustalony pas technologiczny przestanie obowiązywać.

## § 18.

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

- 1) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i budowy drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**, dróg wewnętrznych **KDW** oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

#### **§ 19.**

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 20.**

Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy, w wysokości 10%.

#### **§ 21.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

#### **§ 22.**

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