

U C H W A Ł A Nr VI/52/2011

RADY GMINY STARE MIASTO

z dnia 31 marca 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto pod usługi sportu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późn. zmianami) w związku z uchwałą: Nr XLVV/326/2006. Rady Gminy Stare Miasto z dnia 27 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto pod usługi sportu Rada Gminy Stare Miasto uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

- §1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto pod usługi sportu, zwany dalej planem.
- §2.** 1. Rysunek planu pt. „Gmina Stare Miasto – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto pod usługi sportu - skala 1:2000” wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
- §3.** Przedmiotem planu jest określenie:
1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
8. szczegółowych zasad podziału nieruchomości;
9. szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica planu miejscowego;
2. symbol terenu;
3. linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określona;

§5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **budowli służącej reklamie** - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
2. **urządzeniu służącym reklamie** - należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
3. **froncie działki** - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
4. **kalenicy dachu** - należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego;
5. **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
6. **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
7. **obiektom obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;
8. **przeznaczeniu podstawowym, dominującym** - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
9. **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

10. **symbolu przeznaczenia** - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
11. **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
12. **maksymalnej powierzchni zabudowanej** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
13. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
14. **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
15. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
16. **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
17. **uciażliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
18. **przepisami prawa** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu

- §6. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenie terenu, przyporządkowując mu wskazany obok symbol przeznaczenia:

US – teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
2. Zezwala się na lokalizację garaży jako przybudowanych do bryły budynku głównego z szatnią, sanitariatami i magazynem sprzętu sportowego
3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50m npt.
4. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń służących reklamie.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1. Działalność prowadzona na terenach objętych planem nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Wprowadza się całkowity zakaz:
 - lokalizowania przedsięwzięć zawsze mogących znacząco wpływać na środowisko i potencjalnie mogących znacząco wpływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
 - odprowadzenie nieczystości ciekłych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
3. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.
4. Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowodują przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub składować w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy.
5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem oraz zapewnienie akustycznych standardów jakości środowiska na nowoprojektowanych terenach oznaczonych symbolami US.
6. Gospodarka odpadami komunalnymi powinna być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym planem gospodarki odpadami.
7. W kształtowaniu i ochronie zieleni urządzonej należy:

- na terenach zabudowy przeznaczyć na powierzchnie biologicznie czynną powierzchnie działki określoną w przepisach szczegółowych niniejszego planu,
- usuwać drzewa i krzewy przy rozbudowie i budowie obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów prawa.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- §9.** Na terenie będącym przedmiotem opracowania znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne będące pod ochroną konserwatorską. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- §10.** Parametry zabudowy i wskaźniki kształtowania zabudowy określono w rozdziale 12.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- §11.** Nie ustala się.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- §12.** Zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1. Scalenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszą uchwałą w szczególności dotyczy to:
 - dojeżdż i dojazdów,
 - lokalizacji boiska uniwersalnego,
 - lokalizacji budynków i budowli służących do obsługi funkcji sportowej.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§14 Ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenu.

1. Na terenie oznaczonym symbolem US ustala się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
2. Zakaz zabudowy dotyczy obiektów służących reklamie i obiektów o wysokości powyżej 50m npt.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. Budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
2. Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako podziemną;
3. Dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej wyłącznie w przypadkach uzasadnionych warunkami gruntowymi lub istniejącym zainwestowaniem;
4. Zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb

- i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej na terenie objętym niniejszym opracowaniem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod jej budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowej, nowe miejsce wskaże Urząd Gminy w Starym Mieście;
6. Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
 7. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
 8. Zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej;
 9. Prowadzenie gazociągów wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
 10. Dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;
 11. Zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu oraz zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
 12. W przypadku budowy gazociągu należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu oraz zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
 13. Budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe, umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy terenu;
 14. Ustala się możliwość lokalizacji hydrantów p. poż. do zewnętrznego gaszenia pożarów na całym terenie objętym planem według niezbędnych potrzeb.
 15. Dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
 16. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów zielonych na teren własny nieutwardzony lub do dołów chłonnych w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;

17. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić zarówno w osadniku jak i w separatorze substancji ropopochodnych, do jakości wymaganej tymi przepisami;
18. Wszystkie budynki, w których jest to niezbędne powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
19. Preferowanymi czynnikami grzewczymi są: paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub alternatywne źródła energii;
20. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.
21. Dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń i rowów melioracyjnych, kolidujących z projektowaną zabudową oraz ewentualnym uzbrojeniem terenu w uzgodnieniu z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu, Inspektorat w Koninie.

§16. 1. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren usług sportu oznaczony symbolem 1US, graniczący od strony zachodniej oraz przez parking oznaczony symbolem 1KS na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto.

2. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- Obsługa parkingowa jest przewidziana na sąsiednim terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto, oznaczonym symbolem 1KS (0,53ha) Wynika to z faktu realizacji funkcji usług sportu na obu terenach objętych odrębnymi planami. Na tym terenie należy wydzielić 3 miejsca parkingowe dla samochodów dostawczych.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług sportu oznaczonego symbolem: US pow. 1,37 ha

§17. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **US**:

- przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji
- przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, służąca do obsługi funkcji podstawowej.

§18. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

§19. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Dla terenu obowiązuje:

RODZAJ USTALENIA		WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	40
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	60

2. Na terenie można zrealizować obiekt, lub obiekty, stanowiące rozbudowę, lub uzupełnienie zagospodarowania terenu istniejącej szkoły, to jest: pełnowymiarowe boisko uniwersalne wraz z bieżnią i widownią, budynek gospodarczy z garażami, szatnią i sanitariatami oraz układ komunikacji pieszej z dostępem jednostek p. poż. i technicznych łącznie dla obu terenów, objętych miejscowymi planami. (tj. dla „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto” oraz „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto pod usługi sportu” i oznaczonych na rysunkach planów odpowiednio 1US –3,15ha oraz US-1,35ha).

Oba wyżej wymienione tereny mają stanowić jeden obiekt sportowo – rekreacyjny.

3. Dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30 – 45 stopni.
4. dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy 4,00m od granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.
6. Niezabudowany teren biologicznie czynny ma stanowić zieleń urządzona, zgodnie z obligatoryjnie opracowaną dokumentacją techniczną.

DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 18

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§20. Ustala się tymczasowo, dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu w granicach objętych planem do czasu realizacji funkcji sportowo rekreacyjnej.

Rozdział 19

Ustalenia końcowe

§21. Uchwala się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Karol Teodorczyk