

UCHWAŁA Nr XLIX/422/2010

**RADY GMINY STARE MIASTO
z dnia 20 października 2010 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w miejscowości Modła Królewska gm. Stare Miasto**

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 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 106, poz. 675, Nr 130, poz. 871,) w związku z uchwałą Nr XXXI/265/2009 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 18 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Stare Miasto uchwała, 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”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Modła Królewska, zwany dalej planem.
- §2. 1. Rysunek planu pt. „Gmina Stare Miasto – Modła Królewska miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skala 1:1000” 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. granic terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
12. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13. 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;
4. maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;

§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 połączenia dachu spadowego;
5. maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
6. obiekcie 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;
7. przeznaczeniu podstawowym, dominującym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
8. przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
9. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
10. 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;

11. maksymalnej powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
12. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
13. terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
14. 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;
15. uciążliwości 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;
16. 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 przeznaczenia terenu, przyporządkowując im wskazany obok symbol przeznaczenia:

- RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- P,U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- KD-K – teren rozbudowy drogi krajowej nr 25.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- §7. 1. Nowe budynki należy lokalizować zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w rysunku planu.
2. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia P,U.
3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50 m npt.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8. Działalność prowadzona na terenach objętych planem nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

- 1) Wprowadza się całkowity zakaz:

- a) składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
 - b) odprowadzenie nieczystości ciekłych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
- 2) Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.
 - 3) Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych lub składować w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy.
 - 4) Z zakresu ochrony przed hałasem wskazuje się, iż teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczony w planie symbolem RM należy do kategorii terenów zabudowy zagrodowej.
 - 5) Na terenach produkcyjnych i usługowych ustala się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zapewniających dotrzymanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
 - 6) Gospodarka odpadami komunalnymi powinna być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym planem gospodarki odpadami, natomiast gospodarka odpadami innymi niż odpady komunalne powinna być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach.
 - 7) W kształtowaniu i ochronie zieleni urządzonej i nieurządzonej należy:
 - 1) na terenach zabudowy przeznaczyć na powierzchnie biologicznie czynną powierzchnie działki określoną w przepisach szczegółowych niniejszego planu,
 - 2) usuwać drzewa i krzewy przy rozbudowie i budowie obiektów budowlanych tylko jeżeli ich likwidacja wynika z ustaleń planu lub przepisów prawa.

Rozdział 5.

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

- §9. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- §10. Parametry zabudowy i wskaźniki kształtowania zabudowy określono w rozdziale 13.

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. Nie ustala się

Rozdział 9.

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§13. Nie ustala się

Rozdział 10.

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

§14. Nie ustala się.

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 inwestycji z zakresu łączności publicznej;
4. budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe, umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;
5. do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków przemysłowych i bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
6. 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;
7. 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 do jakości wymaganej tymi przepisami;
8. wszystkie budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
9. preferowanymi czynnikami grzewczymi są: paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub alternatywne źródła energii;
10. dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach planu

11. dopuszcza się przebudowę 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 drogę obsługującą z włączeniem do drogi krajowej nr 25 na istniejącym skrzyżowaniu z drogą gminną w m. Modła Królewska.
2. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych obsługa komunikacyjna istniejącymi zjazdami z drogi gminnej.
- 3.. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
- 1) potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić 1 miejsce postojowe lub garażowe na jedno mieszkanie;
 - 3) dla funkcji usługowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

Rozdział 12.

Ustalenia dotyczące rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

- §17. Na terenie oznaczonym symbolem P,U ustala się możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwie oznaczonego symbolem RM

- §18. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem RM:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwie;
- §19. Na terenie oznaczonym symbole przeznaczenia RM obowiązuje zakaz:
- 1.tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych;
 - 2.lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- §20. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia RM 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	1,2
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej[m] - do kalenicy	14,0
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	10
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
6	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych (nie dotyczy budynków garażowych)	równoległy
7	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych	1

2. poziom parteru budynków nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego;
3. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca postojowe w ilości 1mp dla każdego mieszkania;
4. dla zabudowy mieszkaniowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, strome, o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie, dopuszcza się równoczesną realizację dachów płaskich i skośnych;
5. dla zabudowy garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 15 – 45 stopni;
6. elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;
7. dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe jednorodzinne.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego symbolem P,U

§21. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem P,U:

przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

przeznaczenie dopuszczalne: dystrybucja takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

§22. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia P,U 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	1,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy lub gzymsu	15
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
6	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków	równoległy

2. poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 45 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku usługowego;
3. dla terenu oznaczonego symbolem P,U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 25;
4. dla zabudowy dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą, strome, o kącie nachylenia 35 – 45 stopni lub płaskie;
5. obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, podlegające ochronie akustycznej, należy lokalizować w odległości min 100 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 25, a w przypadku nie możliwości zachowania powyższej odległości, należy przewidzieć staraniem i na koszt inwestorów, zabezpieczenia przed uciążliwościami wywołanymi ruchem drogowym
6. dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m²;
7. dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
8. obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi krajowej projektowanym zjazdem zgodnie z rysunkiem planu;
9. na granicy terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z terenem zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej .

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu rozbudowy drogi krajowej nr 25 oznaczonego symbolem KD-K

- §23.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-K**:
przeznaczenie podstawowe: teren drogi krajowej nr 25 (poszerzenie pasa drogowego)
- §24.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-K** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
 2. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5 m:

DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

Rozdział 16.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- §25.** Ustala się tymczasowo, dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu w granicach objętych planem do czasu realizacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz usługowej i układu komunikacyjnego.
- §26.** Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne w granicach objętych planem.

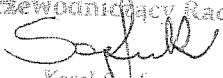
Rozdział 17.

Ustalenia końcowe

§27. Uchwała się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

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

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

Przewodniczący Rady

Karol Szafran