

Uchwała nr XXXIV/231/10
Rady Miejskiej Wielichowa
z dnia 29 marca 2010 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/160/2002 Rady Miejskiej Wielichowa z dnia 11 września 2002r.

§ 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz 1591 ze zmianami) oraz art.12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w związku z uchwałą Nr VI/32/07 z dnia 28 lutego 2007 r. Rady Miejskiej Wielichowa w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo - Rada Miejska Wielichowa uchwala Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo dla obszaru w granicach administracyjnych gminy wg zapisów określonych w § 2 i zestawienia zawartego w § 3.
Ustalenia nie objęte niniejszą zmianą Studium uznaje się za aktualne.

§ 2

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielichowo wraz z jego zmianą jest jedynym obligatoryjnym dokumentem planistycznym, które Burmistrz Miasta i Gminy w Wielichowie jest zobowiązany stosować dla całego administracyjnego obszaru miasta i gminy. Zakres rzeczowy Studium odpowiada zapisom art.10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 ze zmianami).

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- tekst ujednoczony Studium
- rysunek Studium stanowiący niżej wymienione załączniki:
 - załącznik nr 1 – Uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy
 - skala 1:20 000
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium

§ 3

Zmiana Studium obejmuje zmiany przeznaczenia niżej wymienionych obszarów (ponumerowanych jednolicie w tekście i na załącznikach graficznych od 1 do 15 - poprzez przypisanie im nowej funkcji:

1. Teren upraw polowych położony w obrębie miejscowości Gradowice
 - na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
 - **MN**

2. Teren upraw polowych położony w obrębie miejscowości Wielichowo
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MN/U**
3. Tereny upraw polowych, oraz tereny zabudowy zagrodowej i ogrodniczej
położone w obrębie miejscowości Wielichowo
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - **MN/U**
4. Tereny łąk i upraw polowych położone w obrębie miejscowości Trzcinica
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
- **MN**
5. Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Trzcinica
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
- **MN**
6. Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Trzcinica
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
- **MN**
7. Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Ziemin
– na obszary i tereny górnicze - **PG**
8. Tereny upraw polowych i lasów w obrębie miejscowości Ziemin
– na obszary i tereny górnicze - **PG**
9. Tereny lasów położone w obrębie miejscowości Ziemin
– na obszary i tereny górnicze - **PG**
10. Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Ziemin
– na obszary i tereny górnicze - **PG**
11. Tereny upraw polowych i lasów położone w obrębie miejscowości Ziemin
– na obszary i tereny górnicze - **PG**
12. Tereny łąk, lasów i upraw polowych położone w obrębie miejscowości
Ziemin
- na tereny zabudowy letniskowej **ML**
13. Tereny łąk i pastwisk położone w obrębie miejscowości Ziemin
- na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
- **MN**
14. Tereny zabudowy rezydencjalnej położone w obrębie miejscowości
Wielichowo Wieś
- na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
z dopuszczeniem usług nieuciążliwych **MN/U**
15. Tereny gruntów rolnych w obrębie miejscowości Wielichowo
- na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **P**

§ 4

Zmiana Studium została dokonana na podstawie uchwały Nr VI/32/07 Rady Miejskiej Wielichowa z dnia 28 lutego 2007 r. oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustęp 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

§ 5

Zmiana Studium uwzględnia w szczególności:

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

- użytki rolne i leśne
- tereny zainwestowane obiektami budowlanymi i urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Realizacja ustaleń Studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę letniskowo-rekreacyjną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 65 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie szeregowym lub atrialnym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 45 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej lub produkcyjnej – powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,

3. Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Zmiana Studium zakłada zachowanie intensywnie prowadzonej produkcji rolnej przez podmioty prywatne i uspołecznione na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ustalenia zmiany Studium przy zastosowaniu przepisów dotyczących ochrony środowiska nie naruszają stanu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Wprowadza się utwardzenie podłoża w obrębie planowanych inwestycji, spowoduje to przyspieszony spływ powierzchniowy wód opadowych kosztem zasilania infiltracyjnego wód gruntowych. Wiązać się to będzie ze stosowaniem nieprzepuszczalnych nawierzchni utrudniających wsiąkanie wód w głąb podłoża. Niemniej zanieczyszczenie środowiska wodnego spowodować mogą również wycieki paliwa, oleju, smaru itp. z pracujących maszyn i środków transportowych. Wszystkie tereny objęte zmianami studium leżą poza terenami i strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych. Z eksploatacją kruszywa wiąże się cały szereg przekształceń (zmiana cech konfiguracyjnych, okresowe lub trwałe wyłączenie z użytkowania terenów leśnych, zagrożenie dla czystości wód powierzchniowych i podziemnych, zanieczyszczenie powietrza, wzmożony hałas).

Ze względu na dużą odległość od zabudowy mieszkaniowej, zwiększone zanieczyszczenie powietrza i wzmożony hałas nie stanowią ograniczenia dla projektowanego zagospodarowania.

Zakłada się zastosowanie technicznych i organizacyjnych środków przeciwdziałania, zapewnienie poziomu hałasu dopuszczalnego jak dla terenów mieszkaniowych w granicach własności. Nie powinien więc zgodnie z przepisami przekraczać 50dB w ciągu dnia i 40dB nocą. Jednocześnie oddziaływanie terenów sąsiednich nie powinno naruszać norm dopuszczalnego poziomu hałasu.

Przedsięwzięcia polegające na wydobywaniu kopalin oznaczone w projekcie zmiany Studium symbolem PG mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Trwałą ingerencją dot. przekształceń ziemi zostaną objęte w ramach istniejącej koncesji na eksploatację, obszary i tereny górnicze wokół wsi Ziemin.

Ze względu na dużą odległość od zabudowy mieszkaniowej od terenów eksploatacji kruszywa - zwiększone zanieczyszczenie powietrza i wzmożony hałas nie stanowią ograniczenia dla projektowanego zagospodarowania.

Emisja zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza na terenie gminy w tym na omawianych obszarach, nie wpływa determinująco na jakość powietrza. Na terenach objętych zmianami studium brak jest przemysłu mogącego wpływać na jakość powietrza.

W związku z tym wpływ na aktualny stan powietrza w gminie mogą mieć zanieczyszczenia powstające podczas spalania paliw w źródłach emisji niskiej (paleniska domowe, małe kotłownie, obiekty rolnicze), jak również kotłownie lokalne, ponadto ciągle wzrastająca emisja komunikacyjna.

W związku z powstaniem nowego zainwestowania pojawi się szereg źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza (głównie z systemów grzewczych innych niż określone ustaleniami, środków transportu itp.). Nie powinno to jednak spowodować przekroczenia norm stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, jak pokazują badania monitoringowe prowadzone na podobnych terenach. Nastąpi pewien wzrost natężenia ruchu samochodowego, w obrębie dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Zabudowa zostanie odsunięta (wyznaczona nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy) od dróg, poza zasięg negatywnego oddziaływania planowanego układu komunikacyjnego.

Wprowadza się pełnego wykorzystanie i ochronę istniejącej zieleni oraz zastosowanie nowych nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką o charakterze izolacyjnym i ozdobnym.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zmiana Studium uwzględnia aktualną ewidencję zabytków z dnia 08.05.2007 r.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania z Wydziałem Archeologicznym WUOZ w Poznaniu inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokopłaszczyznowego zadania inwestycyjnego obowiązek przeprowadzenia:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych
- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycje na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
- badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
- stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowywania terenu.

Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WUOZ w Poznaniu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wymienionych w rozdziale 3.4. tekstu ujednoczonego - „Środowisko kulturowe” - zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz przemysłowych, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z WWKZ w Poznaniu.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Wyznacza się nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową z usługami gdzie dopuszcza się lokalizację szeroko pojętej działalności usługowej nieuciążliwej i rzemieślniczej.

Pod pojęciem usług nieuciążliwych rozumie się działalność, która nie ma wpływu na działki sąsiednie, a cała jej uciążliwość mieści się w granicach nieruchomości do której Inwestor ma tytuł prawny.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Wprowadzenie udoskonalenia układów drogowych w obrębie planowanych terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego poprawi bezpieczeństwo komunikacyjne przyszłych mieszkańców.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta i gminy.

Zmiany Studium dokonano uwzględniając wnioski złożone w trybie sporządzania zmiany Studium wynikające z aktualnych trendów gospodarczych, w szczególności z braku terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

8. Stan prawny gruntów.

Nie wprowadza się zmian.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Nie wprowadza się zmian.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Nie wprowadza się zmian.

11. Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Zapisy Studium uzupełniono o poszerzenie obszaru występowania terenów eksploatacji surowców pospolitych (kruszywa budowlane).

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Zapisy Studium uzupełniono o poszerzenie obszaru występowania terenów eksploatacji surowców pospolitych (kruszywa budowlane).

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej muszą być realizowane w oparciu o aktualne przepisy o ochronie środowiska.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany studium powstaną pewne ilości, ścieków, również hałas oraz pewne ilości odpadów – nie przekraczające jednak wartości dopuszczalnych. W projekcie zmiany studium przewidziano docelowo pełny standard wyposażenia planowanych terenów zainwestowanych w zakresie infrastruktury technicznej.

Przewidywany zmianą studium sposób zagospodarowania terenu nie będzie skutkował powstawaniem odpadów, które wymagałyby specjalistycznego unieszkodliwiania.

Ziemia z wykopów zagospodarowana zostanie w obrębie działki lub potraktowana jako odpad i zagospodarowana zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,

W trakcie eksploatacji kruszywa, która w zakresie przemieszczania mas ziemnych jest bezodpadowa, powstają jednak pewne odpady niebezpieczne, m.in. ropopochodne (oleje hydrauliczne, smary, płyny hamulcowe, zużyte akumulatory i opony itp.), które muszą być gromadzone poza terenem kopalni i przekazywane do dalszego wykorzystania.

Wprowadza się system segregacji odpadów, selektywnej zbiórki, gromadzenia w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki oraz systematycznego wywozu przez wyspecjalizowane służby.

Wprowadza się wyposażenia nieruchomości w szczelne ekologiczne urządzenia do czasowego gromadzenia odpadów i ścieków,

Generalnie stosunki wodne nie ulegną radykalnej zmianie. Szczególnej troski wymaga rozwiązanie problemu odprowadzania ścieków. Do czasu przyłączenia obiektów do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się instalowanie indywidualnych ekologicznych zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni.

Zagrożenia dla czystości wód mogą również stwarzać wody opadowe i roztopowe z utwardzonych powierzchni ciągów komunikacyjnych w przypadku nie przestrzegania zasad dotyczących odprowadzania tych wód.

Na terenie gminy działa jedna oczyszczalnia komunalna - oczyszczalnia ścieków w Wielichowie, należąca do Urzędu Miasta i Gminy w Wielichowie, eksploatowana przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wielichowie. Jest to oczyszczalnia mechaniczno biologiczna ze stawem napowietrzonym i stabilizacyjnym. W latach 2003-2006 przeprowadzono modernizację i rozbudowę oczyszczalni do przepustowości 7072 RLM.

14. Zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

Nie wprowadza się zmian.

§ 6

Zmiana Studium określa w szczególności:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Uwzględniając zgłoszone w trybie sporządzania zmiany Studium wnioski, wyznaczono nowe tereny:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zmiany nr 1,4,5,6,13)
- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności nieuciążliwej (zmiany nr 2; 3;14)
- pod zabudowę letniskową i rekreacyjną (zmiany nr 12)
- pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składowymi i magazynowymi (zmiana nr 15)

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Nowe tereny pod zabudowę letniskową i rekreacyjną wyznaczono w rejonie miejscowości Ziemin w otoczeniu lasów i zbiorników wodnych powyrobowiskowych.

Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami w rejonie wsi Gradowice, Trzcinica, Ziemin oraz w obrębie miasta Wielichowo.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Południowa część obszaru gminy znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Wielki Łęg Obrzański” zaliczonego do systemu Natura 2000. Wszelkie działania inwestycyjne w tym obszarze winny być uzgodnione ze Służbami Ochrony Środowiska.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Dokonano aktualizacji wykazu obiektów zabytkowych.

Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego ustala się w uzgodnieniu z WWKZ archeologiczne strefy ochrony .

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozwój terenów mieszkaniowych wiąże się z koniecznością rozbudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej i poprawą systemu komunikacji drogowej. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostaną w zależności od potrzeb tereny pod lokalizację niezbędnych stacji transformatorowych.

- 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**
Nie wprowadza się zmian.
- 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**
Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w artykule 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej.**
Nie wprowadza się zmian.
- 9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**
Wyznaczono tereny na rysunku Studium.
- 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**
Zmiany w strukturze przestrzennej gminy zapewniające jej rozwój powodują konieczność wyznaczania nowych terenów pod działalność inwestycyjną przeznaczając użytki rolne na cele nierolnicze. Nowe tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy, a także lokalizowane są wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
Zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych o charakterze wiatrochronnym zapewniających ograniczenie degradacji gleby.
Należy stwarzać warunki dla dalszego wzrostu towarowości w produkcji rolnej poprzez zwiększanie powierzchni gospodarstw.
- 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**
Nie wprowadza się zmian.
- 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**
Nie wprowadza się zmian.
- 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.**
Nie występują.
- 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**
Nie wprowadza się zmian.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Nie wprowadza się zmian.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Nie wprowadza się zmian.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Wielichowie.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/Stanisław Marciniak /