

UCHWAŁA NR VI/32 / 2007 RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.

z dnia 5 lutego 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w Konarzycach dla działek o numerach ewidencyjnych 26/3 do 26/33

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, z 2005 r. Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635) i uchwały Rady Miejskiej w Książu Wlkp. Nr XVIII/124/204 z dnia 28 czerwca 2004 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 52/2, 53, 54 i 26/3 do 26/33 położonych na terenie wsi Konarzyce, zmienionej uchwałą Nr VI/31/07 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 05.02.2007 r. uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w Konarzycach dla działek nr ewid. 26/3 – 26/33 stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Książ Wlkp. zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/197/2001 z dnia 29 czerwca 2001 r. Rady Miejskiej w Książu Wlkp., zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, niepublikowany,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, niepublikowany.

Dział I Przepisy ogólne.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami),
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , o którym mowa w § 1 uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Książu Wlkp. o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) funkcji terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe,

- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalne przybliżenie obiektu zabudowy względem elementu zagospodarowania,
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż terenów o różnym przeznaczeniu,
- 10) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 11) budynku rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego.

§ 5. Przedmiot i zakres planu:

- 1) Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
- 2) Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 6, 10, 12 ustawy.
- 3) W ustaleniach planu nie określono wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 5, 7, 8, 9, 11 ustawy, ponieważ ich zakres nie występuje w przedmiocie planu.

§ 6. Obszar objęty planem:

- 1) Planem objęto obszar o powierzchni 0,84 ha.
- 2) Obszar o którym mowa w pkt 1, położony jest w zachodniej części wsi Konarzyce, w granicach działek oznaczonych na mapie nr 26/3 - 26/33 zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym.
- 3) Obszar o którym mowa w pkt. 1 stanowią użytki rolne kl. V – 0,17 ha i kl. VI – 0,67 ha.

§ 7. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1, stanowią one jednocześnie granice uchwalenia planu.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie:

- 1) Teren zabudowy letniskowej oznaczony na rysunku planu symbolem ML.
- 2) Drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW,
- 3) Teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

§ 9. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale, oznaczono linią ciągłą na rysunku planu. Środek grubości linii rozgraniczającej wyznacza rzeczywisty przebieg granicy obszaru przeznaczenia.

§ 10. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granica uchwalenia planu.
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 11. Na obszarze planu ustala się, aby zagospodarowanie terenu uwzględniało zasady wkomponowania w krajobraz otaczający, projektowanego zainwestowania, gwarantując zachowanie istniejących walorów poprzez wykluczenie form wprowadzających dysonans w przestrzeni.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. Zakazuje się realizacji nieuzasadnionych zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w zatwierdzonym planie.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wykonania odpowiednio przygotowanych miejsc do zbierania odpadów, które powinny być wywożone do miejsc ich utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami gminnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14. Na obszarze objętym planem znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, w związku z tym ustala się obowiązek przed uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 15.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ML i 2ML zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) określa się realizację podziału terenu na działki zabudowy letniskowej ustalając, że granice boczne działek muszą być prostopadłe do wyznaczonego ciągu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 1KDW, z tolerancją $\pm 5^0$,
- 2) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku mają charakter postulowany pod warunkiem, że szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej letniskowej nie może być mniejsza niż 20 m,
- 3) dopuszcza się możliwość łączenia działek i realizację na nich jednego budynku rekreacji indywidualnej przez jednego właściciela z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych oraz ustaleniach planu,

- 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20 % powierzchni terenu działki letniskowej, ale nie więcej niż 150 m²,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni terenu działki,
- 6) wzdłuż północnej granicy uchwalenia planu na terenie 1 ML należy wprowadzić 2,0 m szerokości pas zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem gatunków zimo- zielonych,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy należy stosować zgodnie z rys. planu:
 - a) nie mniej niż 12,0 m od ściany lasu,
 - b) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDW i drogę lokalną wewnętrzną przebiegającą poza obszarem planu,
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń w formie litego muru lub prefabrykatów betonowych,
 2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ML i 2 ML zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie następujących warunków:

- 1) usytuowanie budynków rekreacji indywidualnej powinno uwzględniać wyznaczone planem nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) garaże należy realizować w formie wbudowanych lub przybudowanych do budynku rekreacji indywidualnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) budynki należy realizować jako budynki o II kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) o wysokości do 8,0 m licząc od pow. terenu do poziomu kalenicy,
- 4) poziom posadowienia parteru budynku nie wyżej niż 1,30 m mierząc od najniższej posadowionego narożnika budynku
- 5) dachy budynków dwuspadowe o kącie nachylenia od 38° do 45°, z możliwością realizacji lukarn i okien połaciowych
- 6) dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w gamie kolorów od brązowego poprzez ceglasty do ciemnoczerwonego,
- 7) kalenice dachów dwuspadowych muszą być realizowane równoległe do granicy frontowej działki,
- 8) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku do 12,0 m, dopuszcza się podpiwniczenie budynków w zależności od warunków gruntowo-wodnych w miejscu usytuowania obiektu.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 16. Obsługa komunikacyjna obszaru planu:

- 1) obszar objęty planem skomunikowany jest z drogą publiczną, wojewódzką nr 436 Śrem – Książ Wielkopolski, poprzez drogę dojazdową, która stanowi własność gminy, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- 2) powiązanie komunikacyjne o którym mowa w pkt. 1 wymaga modernizacji drogi dojazdowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) docelowo zaleca się realizację nowej drogi dojazdowej wydzielonej z działki nr. ewid. 25, zapewniającej powiązanie z projektowaną planem ulicą 1 KDW.

§ 17. Obsługę komunikacyjną zespołu działek letniskowych ustala się poprzez projektowane drogi wewnętrzne KDW o następujących parametrach:

- 1) dla dróg wewnętrznych ustala się przekrój uliczny jako ulice jednoprzestrzenne o nawierzchni

wykonanej w sposób pozwalający na wyznaczenie fakturą lub kolorystycznie, pasów ruchu kołowego i pieszego

- 2) minimalna szerokość pasa drogowego wynosi: 8,00 m dla ulicy 1 KDW, 12,0 m dla ulicy 2 KDW i 6,0 m dla ulicy 3 KDW;
- 3) szerokość pasa drogowego ulicy 2 KDW musi uwzględniać ustalenia rysunku planu określające konieczne relacje związane z granicą lasu i zapewnieniem widoczności włączenia w inne drogi,
- 4) zgodnie z rysunkiem planu należy wykonać poszerzenie pasa drogowego ulicy 1 KDW do szer. 10,0 m dla uzyskania powierzchni pozwalającej na usytuowanie trafostacji w miejscu oznaczonym symbolem E
- 5) szerokość pasa jezdni 5,0 m,

§ 18. Tereny ulic dojazdowych stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń infrastruktury podziemnej.

§ 19. Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną oraz nowoprojektowaną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) zaopatrzenie w wodę w tym do celów przeciwpożarowych – należy zapewnić poprzez realizację osiedlowej sieci wodociągowej przyłączonej do istniejącej lokalnej sieci,
- 2) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych przewiduje się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, projektowanej w docelowym przebiegu drogi dojazdowej o której mowa w paragrafie 16 pkt 3, przepompownię ścieków i zbiorczy rurociąg tłoczący do oczyszczalni ścieków w Książu Wlkp.
- 3) do czasu wykonania zbiorczej kanalizacji dopuszcza się realizację indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych zgodnie z obowiązującymi programami gospodarki wodno-ściekowej
- 4) kanalizacja deszczowa – wody opadowe z terenu działek zagospodarować w ich granicach, nie naruszając interesu osób trzecich, z możliwością ich wtórnego wykorzystania dla celów gospodarczych,
- 5) urządzenia elektroenergetyczne:
 - a/ zasilanie obiektów z projektowanej stacji transformatorowej słupowej zlokalizowanej w miejscu oznaczonym na rys. planu symbolem E.
Warunki określi dysponent sieci,
 - b/ dopuszcza się inną lokalizację stacji transformatorowej słupowej niż to przewiduje plan, na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – przy ogrzewaniu budynków zaleca się stosować paliwa niskoemisyjne oraz niekonwencjonalne i odnawialne źródła energii.
- 7) inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

Dział III. Przepisy końcowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) w wysokości 25 %.

§ 21. Wykonanie powierza się Burmistrzowi Książa Wlkp.

§ 22. Uchwała z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Książu Wlkp.
/-/ Paweł Walkowiak

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VI/32 /2007
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.
z dnia 5 lutego 2007 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwaga wniesionych do wyłożonego do publicznego
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
letniskowej w Konarzycach dla działek nr ewid. 26/3 do 26/33**

Przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 10.07.2006 r. do 8.08.2006 r. zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.). Uwagi były przyjmowane do 22.08.2006 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Książu Wlkp. nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art.20 ust.1 ww. ustawy.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Książu Wlkp.
/-/ Paweł Walkowiak

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VI/ 32 /2007
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.
z dnia 5 lutego 2007 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w Konarzycach dla działek nr ewid. 26/3 - 26/33, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu

Rada Miejska w Książu Wlkp **nie podejmuje rozstrzygnięcia** o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, ponieważ przygotowanie przedmiotowego terenu pod względem wyposażenia w infrastrukturę techniczną nie obciąży budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Książu Wlkp.
/-/ Paweł Walkowiak

Uzasadnienie

do Uchwały Nr VI/32 /2007 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 5 lutego 2007 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w Konarzycach dla działek nr ewid. 26/3 – 26/33 opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zm.)
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 z 2003r. ze zm.)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587 z 2003 r.)

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XVIII/124/2004 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 28 czerwca 2004 r.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Książ Wlkp. oraz przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane zostały w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej. Projekt planu był udostępniony do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 ust. 1 pkt 6, pkt 7 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskał pozytywne uzgodnienia.

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10.07.2006 r. do 08.08.2006 r., a dniu 24.07.2006 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie została wniesiona żadna uwaga.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz

/-/ mgr inż. Leszek Dudziak