UCHWAŁA XXIV/154/2020
RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.

z dnia 23 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kiełczynek, na południe od drogi wojewódzkiej nr 436

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kiełczynek, na południe od drogi wojewódzkiej nr 436 po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp." uchwalonego uchwałą Nr VII/33/2019 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 25 marca 2019 r.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kiełczynek, na południe od drogi wojewódzkiej nr 436" w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp. - załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Książu Wlkp. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Książu Wlkp. o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także obowiązujące normy branżowe;
2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną w przepisach odrębnych;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki;
4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania;
5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w odniesieniu do powierzchni działki;

6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni określonej w przepisach szczegółowych dla każdego terenu;

7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;

8) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach jednospadowy o kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych głównych połaciach i kącie ich pochylenia od 20° do 45° oraz dach mansardowy;

9) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni każdego m^2 ogrodzenia;

10) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m^2;

11) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

12) sici elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;

13) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o numerze posesji, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;

14) budowli rolniczej - należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowalnictwa produktów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem 1MN i 2MN;

2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM i 8RM;

3) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R i 7R;

4) tereny użytków zielonych oznaczone symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ i 6RZ;

5) teren lasu oznaczony symbolem ZL;

6) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS;

7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;

8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD;

9) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy wyznaczonych planem przez takie elementy jak: okapy, gzymsy, balkony czy zadaszenia nad wejściami o maksymalnie 1,5 m;

3) na terenie MN dopuszcza się lokalizację obiektów garażowych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi, zgodne z przepisami odrębnymi;

4) na terenie MN nakazuje się realizację głównej kalenicy dachów budynków mieszkaniowych jednorodzinnych równolegle do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ z dopuszczeniem odchylenia od tej zasady o 20 %;

5) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów sytuowanych na czas trwania budowy oraz obiektów przeznaczonych dla obsługi rolnictwa;

6) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek w przypadku:

   a) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki;

7) dopuszcza się łączenie działek w ramach terenów o tym samym przeznaczeniu;

8) dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących działkach budowlanych, które nie spełniają minimalnej szerokości frontu, określonej w niniejszej uchwale, przy zachowaniu ustalonej w planie minimalnej powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej.

§ 5. W zakresiezasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się, że eksploatacja instalacji związana z prowadzoną działalnością usługową i rolniczą nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi na terenach oraz poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem przypadków o których mowa w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) w zakresie ochrony gruntów i wód:

   a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód powierzchniowych,

   b) nakazuje się wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) dla terenów 1MN, 2MN i 1RM zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

   d) nakazuje się docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

   e) zakazuje się magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,

   f) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:

   a) na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) na terenach oznaczonych symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

5) w zakresie gospodarowania odpadami:

   a) nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych, na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom;

6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:

a) nakazuje się zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości budynków od skrajnych przewodów elektrycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych,

b) nakazuje się zachowanie wytycznych dotyczących sposobu zagospodarowania obszarów oznaczonych na rysunku planu jako pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a i b,

d) szerokość pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się, zgodnie z rysunkiem planu;

7) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

a) nakazuje się wytwarzanie energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje,

c) źródła szkodliwego oddziaływania, związane z profilem działalności podmiotów gospodarczych muszą spełniać wymogi ochrony powietrza określone w przepisach odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych, w tym z prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych i żelbetowych, od frontu działki i w granicach bocznych, pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi a linią zabudowy;

4) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od frontu działki i od strony dróg do 1,5m;

5) zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych wolnostojących i wielkoformatowych;

6) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na ogrodzeniach;

7) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich oraz na budowlach rolniczych i związanych z nimi urządzeniach budowlanych;

8) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach budynków szyldów o łącznej powierzchni do 1 m^2 na jednym budynku;

9) dopuszcza się umieszczanie na budowlach rolniczych i związanych z nimi urządzeniach budowlanych szyldów o powierzchni do 2 m^2 na jednej budowli rolniczej;

§ 7. Wzakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – stanowiska zarejestrowane w zespołach, znajdujących się w wykazie zabytków ujętych w gminnej ewidencji, o zasięgu zgodnym z rysunkiem planu;

2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – stanowiska zarejestrowane w zespołach, należy przeprowadzać badania archeologiczne podczas inwestycji wymagających prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu;

3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN i 2MN:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku mieszkaniowego wolnostojącego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,

b) nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki,

c) nie więcej niż jednego budynku gospodarczego w obrębie jednej działki,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,60,

- minimalny – 0,05,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%, jednak nie więcej niż 500 m^2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego przeznaczonego dla samochodów osobowych – 70 m^2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego - 70 m^2,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 40%;

4) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:

a) maksymalna wysokość w linii głównej kalenicy dachu:

- budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,5 m,

- budynku garażowego krytego dachem stromym nie więcej niż 6,0 m oraz nie więcej niż 3,5 m dla budynku krytego dachem płaskim,

- budynku gospodarczego krytego dachem stromym nie więcej niż 7,0 m oraz nie więcej niż 4 m dla budynku krytego dachem płaskim,

b) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkaniowego jednorodzinnego, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

d) geometria dachu:

- dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego - dachy strome dwu- lub wielospadowe,

- dla budynku garażowego - dachy strome lub płaskie,

- dla budynku gospodarczego - dachy strome lub płaskie,

f) ustala się pokrycia dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego lub w odcieniach grafitu,

g) dopuszcza się realizację budynku garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub gospodarczego,

h) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub gospodarczego,

i) dopuszcza się stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;

5) ustala się dostęp do drogi publicznej z drogi oznaczonej symbolem KDZ;

6) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych na terenie każdej posesji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zapisami § 18 pkt 8 niniejszej uchwały;

7) ustala się parametry projektowanej działki:

a) minimalną powierzchnię – 800 m^2,

b) minimalną szerokość frontu – 20 m.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM i 8RM:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) 2 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, w obrębie jednej działki,

b) 2 budynków garażowych przeznaczonych dla samochodów osobowych, w obrębie jednej działki,

c) budynków gospodarczych, inwentarskich oraz garażowych przeznaczonych na pojazdy i maszyny rolnicze,

d) budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług turystyki wiejskiej i agroturystyki, na którą przeznaczyć można maksymalnie 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie każdego terenu zabudowy zagrodowej;

4) dopuszcza się lokalizowanie usług dla rolnictwa, w tym m.in.: usług z zakresu napraw i remontów maszyn i sprzętu rolniczego, wynajmu sprzętu rolniczego, usług transportowych, przechowywania produktów rolnych i materiałów siewnych, na którą przeznaczyć można maksymalnie 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie jednej działki;

5) ustala się wskaźniki zagospodarowania:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,80,

- minimalny – 0,05,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki – 40%,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie więcej niż 300 m^2 każdy,

d) maksymalną powierzchnię garaży przeznaczonych dla samochodów osobowych – 100 m^2 każdy,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 40%;

6) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:

a) maksymalna wysokość w linii głównej kalenicy dachu:

- budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – nie więcej niż 9,5 m,

- budynków garażowych przeznaczonych dla samochodów osobowych krytych dachem stromym - nie więcej niż 6,0 m oraz nie więcej niż 3,5 m dla budynku krytego dachem płaskim,

- budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych przeznaczonych na pojazdy i maszyny rolnicze – nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna wysokość budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych – nie więcej niż 25 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – dwie kondygnacje nadziemne,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

e) geometria dachu:

- dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych - dachy strome dwu- lub wielospadowe,

- dla budynków garażowych przeznaczonych dla samochodów osobowych - dachy strome lub płaskie,

- dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych przeznaczonych na pojazdy i maszyny rolnicze - dachy strome lub płaskie;

h) ustala się pokrycia dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego lub w odcieniach grafitu,

i) dopuszcza się realizację budynków garażowych przeznaczonych dla samochodów osobowych jako obiektów wolnostojących lub przybudowanych do budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, gospodarczych i inwentarskich,

j) dopuszcza się lokalizację garaży przeznaczonych dla samochodów osobowych w obrębie kubatury budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i gospodarczych,

k) dopuszcza się stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;

7) ustala się dostęp do drogi publicznej:

a) dla terenu 1RM z drogi oznaczonej symbolem KDZ,

b) dla terenów 2RM, 3RM, 4RM i 5RM poprzez istniejące zjazdy, z drogi oznaczonej symbolem KDG, znajdującej się poza planem,

c) dla terenu 6RM z drogi oznaczonej symbolem KDD, poprzez teren 5R,

d) dla terenu 7RM i 8RM z drogi oznaczonej symbolem KDD;

8) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych na każdym terenie zabudowy zagrodowej, zgodnie z zapisami § 18 pkt 8 niniejszej uchwały;

9) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych na każdym terenie zabudowy zagrodowej dla pojazdów i maszyn rolniczych;

10) dopuszcza się podział terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

11) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 20 m.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie użytków zielonych oznaczonym symbolem 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ i 6RZ:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

2) zachowuje się istniejący system melioracyjny;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów służących obsłudze terenu,

c) urządzeń melioracyjnych;

4) ustala się konserwację istniejącego systemu melioracyjnego;

5) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;

6) dopuszcza się wykorzystywanie terenów jako pastwiska;

7) zakazuje się niwelacji terenu odbiegającej od naturalnego ukształtowania terenu;

8) dopuszcza się podział terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R i 7R:

1) zachowuje się dotychczasowe rolnicze użytkowanie gruntów;

2) zachowuje się istniejący system melioracyjny;

3) zachowuje się istniejące dojazdy do terenów zabudowy zagrodowej, z możliwością ich rozbudowy do szerokości 4,5 m;

4) zachowuje się istniejące dojazdy do pól;

5) zakazuje się realizacji zabudowy z wyjątkiem budowli służących obsłudze rolnictwa;

6) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów służących obsłudze terenu,

c) urządzeń melioracyjnych;

7) nakazuje się prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu minimalizacji degradacji gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

8) ustala się ochronę istniejącej śródpolnej zieleni wysokiej;

9) ustala się konserwacje i dopuszcza rozbudowę istniejącego systemu melioracyjnego;

10) dopuszcza się likwidację niedrożnych lub nieczynnych systemów melioracyjnych;

11) dopuszcza się zadrzewienie i zakrzewienie terenów nieprzydatnych w gospodarce rolnej, w tym zadrzewienia wzdłuż dróg i wód powierzchniowych;

12) dopuszcza się podział terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS:

1) zakazuje się skanalizowania cieków;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń związanych z melioracją terenu,

b) kładek umożliwiających przejazd maszyn rolniczych oraz przejście na drugą stronę cieków wodnych;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń;

4) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów oraz innych roślin ograniczających swobodny przepływ wody.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami ZL:

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń melioracyjnych;

3) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się podział terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony lokalnego ujęcia wód podziemnych, zlokalizowanego na terenie 6RM.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) zakazuje się realizacji zabudowy na działkach powstałych po uchwaleniu planu o powierzchniach mniejszych niż wyznaczone w planie;

2) ustala się następujące parametry działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału:

a) na terenie MN:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 800 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70^o – 110^o,

b) na terenach RM**:**

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50^o – 130^o,

3) dopuszcza się:

a) podziały terenów objętych planem przy umożliwieniu dostępu każdej działki do drogi publicznej,

b) łączenie działek w ramach terenów o tym samym przeznaczeniu;

4) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek w przypadku realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. .

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) ustala się obszary oznaczone na rysunku planu jako pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązują ograniczenia określone w § 5 pkt 6 oraz wytyczne określone w przepisach odrębnych;

2) nakazuje się zgłaszanie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przez teren 4R ustala się przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250, dla którego obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnie z rysunkiem planu i sposobie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresiezasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. W zakresie komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących dróg publicznych: drogę klasy zbiorczej KDZ, drogę klasy dojazdowej KDD, drogę wewnętrzną KDW oraz drogę wojewódzką nr 436, oznaczoną symbolem KDG i znajdującą się poza planem;

2) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 436, oznaczonej symbolem KDG i znajdującej się poza planem;

3) zachowuje się istniejące bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 436, oznaczonej symbolem KDG i znajdującej się poza planem;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 436, oznaczonej symbolem KDG i znajdującej się poza planem;

5) dopuszcza się korzystanie z istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 436, oznaczonej symbolem KDG i znajdującej się poza planem, wyłącznie do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oraz do obsługi terenów rolnych;

6) parametry drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych,

c) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,

d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;

7) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej KDD:

e) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

f) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych,

g) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,

h) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;

8) parametry drogi wewnętrznej KDW:

a) zachowuje się istniejącą drogę wewnętrzną o nawierzchni gruntowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

9) minimalną liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych:

a) 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkaniowy jednorodzinny, w obrębie jednej działki na terenach MN lub w obrębie każdego terenu RM,

b) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach związanych z produkcją rolną, w obrębie każdego terenu RM,

c) minimalną liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) zachowje się istniejące sieci wodociągowej, z możliwością ich przebudowy oraz rozbudowy;

3) nakazuje się zapewnienie wody dla celów gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;

2) odchody zwierząt z gospodarstw rolnych stanowiące nawóz naturalny należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zachowuje się istniejące sieci elektroenergetycznej, z możliwością ich przebudowy, remontu, utrzymania oraz rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych po uzgodnieniu z ich zarządcami;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg ustalonych planem.

§ 19. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 20. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r., poz. 293 ze zm.) w wysokości:

1) dla terenów MN, RM – 20%;

2) dla terenów KDZ, KDD, KDW, ZL – 1%;

3) dla terenów R, RZ, WS – 5%.

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

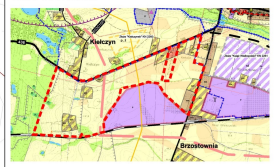
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEDEZYJNYM KIEŁCZYNEK, NA POŁUDNIE OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 436

SKALA 1:1000

0 50m 100m 150m 200m

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KSIĄŻ WLKP.

SKALA 1:10000



GRANICA OPRACOWANIA PLANU

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
MI, - TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US - TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU, TURYSTYKI I REKREACJI
P - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, GRADÓW I MAGAZYNÓW
ZL - TERENY LEŚNE
TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA
TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I DOLIN RZECZNYCH
TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH
TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH
TERENY ŚRÓDLĄDOWYCH WÓD POWIERZCHNIOWYCH
RZEKA WARTA
POZOSTAŁE CIEKI

Grunty wsi Konarskie
Grunty wsi Brzostownia
Grunty wsi Rodoszkowo

KDG - droga wojewódzka nr 436
KDZ
KDD
KDW

1R
2RM
3RM
4RM
2R
4R
1WS
1RM
2MN
2WS
3R
1MN
3WS
5RM
1RZ
4WS
6RZ
6RM
5WS
5R
5RZ
ZL
4RZ
7R
7RM
8RM
2RZ
6R
3RZ

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- ZL - TEREN LASU
- RZ - TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDZ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH - STANOWISKA ZAREJESTROWANE W ZESPOŁACH
- LOKALNE UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- GAZOCIĄG PRZESYŁOWY WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 250 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- WYMIAROWANIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY .....
RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.
Z DNIA .....
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/154/2020
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.
z dnia 23 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kiełczynek, na południe od drogi wojewódzkiej nr 436.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r., poz. 293 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

Podczas I wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2019 r. do 13 listopada 2019 r. i podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 29 października 2019 r. oraz w okresie składania uwag wyznaczonym do dnia 28 listopada 2019 r., wpłynęły następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	29.10.2019 r.	[….]*	Należy uwzględnić ujęcie wody na obszarze objętym planem	148/2	6RM – teren zabudowy zagrodowej	X	-	Lokalne ujęcie wód podziemnych oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym oraz w uchwale w § 15 wprowadzono ustalenie nakazu uwzględnienia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony lokalnego ujęcia wód podziemnych, zlokalizowanego na terenie 6RM

Podczas II wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego 2020 r. do 20 marca 2020 r. i podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 3 marca 2020 r. oraz w okresie składania uwag wyznaczonym do dnia 7 kwietnia 2020 r., wpłynęły następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	20.03.2020r.	[….]*	Prośba o dopuszczenie możliwości prowadzenia działalności usługowej (w tym usługi dla rolnictwa) na terenie oznaczonym jako 1RM – dotyczy wskazanego na złączniku graficznym budynku gospodarczego. Prośba o wprowadzenie możliwości nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynku, przeznaczonego na cele usługowe.	Działka nr ewid. 251/2	1RM – teren zabudowy zagrodowej	X	-	W § 10 dotyczącym zapisów dla terenów RM, w tym 1RM zastosowano zapis „dopuszcza się lokalizowanie usług dla rolnictwa, w tym m.in.: usług z zakresu napraw i remontów maszyn i sprzętu rolniczego, wynajmu sprzętu rolniczego, usług transportowych, przechowywania produktów rolnych i materiałów siewnych, na którą przeznaczyć można maksymalnie 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie jednej działki”. Zapisy dotyczące możliwości nadbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków były ujęte już wcześniej w tym samym paragrafie w pkt 1.
2.	23.03.2020 r.	[….]*	Prośba o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni 1000 m^2 oraz zmiany przeznaczenia na MN – tereny	251/2	1RM – teren zabudowy zagrodowej	-	X	Uwaga nieuwzględniona – dopuszczenie minimalnej powierzchni działki - 1000 m^2 oraz zmiana przeznaczenia z terenu z RM (teren zabudowy zagrodowej) na MN (tereny zabudo-

			niowej jednorodzinnej.					naruszałoby ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp.” uchwalonego uchwałą Nr VII/33/2019 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 25 marca 2019 r.
3.	23.03.2020 r.	[….]*	Prośba o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni 1000 m^2 oraz zmiany przeznaczenia na MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	251/1	1RM – teren zabudowy zagrodowej	-	X	Uwaga nieuwzględniona – dopuszczenie minimalnej powierzchni działki - 1000 m^2 oraz zmiana przeznaczenia z terenu z RM (teren zabudowy zagrodowej) na MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) naruszałoby ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp.” uchwalonego uchwałą Nr VII/33/2019 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 25 marca 2019 r.

Podczas III wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca 2020 r. do 15 lipca 2020 r. i podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 3 lipca 2020 r. oraz w okresie składania uwag wyznaczonym do dnia 30 lipca 2020 r., wpłynęły następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	3.07.2020 r.	[….]*	Należy uzupełnić zapisy § 18 projektu planu dotyczące zachowania istniejącej drogi KDW	265	KDW – teren drogi wewnętrznej	X	-	W § 18 wprowadzono zapisy dotyczące zachowania istniejącej drogi wewnętrznej o nawierzchni gruntowej oraz szerokości drogi zgodnie z rysunkiem planu

*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1781).

…….

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Książu Wlkp.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/154/2020
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.
z dnia 23 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kiełczynek, na południe od drogi wojewódzkiej nr 436, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r., poz. 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r., poz. 713) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2019 r., poz. 869 ze zm.) Rada Miejska w Książu Wlkp. rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r., poz. 713) zadania własne gminy.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.
Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
    a) dotacji unijnych,
    b) dotacji samorządu województwa,
    c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    d) kredytów i pożyczek bankowych,
    e) innych środków zewnętrznych;
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno- prawnym Lu w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

……

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.

Uzasadnienie

do projektu Uchwały nr XXIV/154/2020 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 26 października 2020 r.

Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową i graficzną i opracowany został m.in. zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713),

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.),

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587),

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.)

- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.),

- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),

- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.),

- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.),

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55),

- ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2019 r., poz. 59 ze zm.),

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.),

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.),

- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 ze zm.),

- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.),

- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 ze zm.),

- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 ze zm.),

- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r., poz. 802 ze zm.).

Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej uchwały Rady Miejskiej w Książu Wlkp. Nr XXXVI/260/2017 z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kiełczynek, na południe od drogi wojewódzkiej nr 436.

Potrzeba sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru wynikała

z konieczności zabezpieczenia funkcji gruntów rolnych i ustalenia zasad zabudowy zagrodowej.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi powierzchnię około 85 ha i obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Kiełczynek, na południe od drogi wojewódzkiej nr 436.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w nawiązaniu do systemów istniejących.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp." uchwalonego uchwałą Nr VII/33/2019 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 25 marca 2019 r. i jest zgodny z przepisami odrębnymi.

Czynności formalno-prawne sporządzone zostały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i udokumentowane zostały w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

1. W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczących m.in. określenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania, parametrów kształtowania zabudowy oraz wytycznych z zakresu stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także w zakresie zasad sytuowania urządzeń reklamowych i szyldów oraz tablic informacyjnych, a także ogrodzeń;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym m.in. zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu, gromadzenia i zagospodarowania odpadów, gospodarki wodno-ściekowej, zagospodarowania wód opadowych, stosowania energii do celów grzewczych, wykorzystania mas zmiennych;

Na obszarze opracowania planu występują gruntu rolne klasy IIIb o powierzchni 3358 m^2 przeznaczone pod funkcję MN. W związku z tym, że powierzchnia ta nie przekracza ustalonej w przepisach odrębnych powierzchni 0,5 ha, teren ten nie wymaga wszczęcia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikających z położenia części obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – stanowiska zarejestrowane w zespołach. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż nie występują na obszarze opracowania planu;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenia takie jak m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi,

powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i na terenach górniczych. Dodatkowo na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

7) prawa własności - ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.;

9) potrzeb interesu publicznego - poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej obszaru oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej umożliwiających wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej;

11) udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń zapewniających możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez:

a) uzyskanie opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu 14.12.2018 r. oraz uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 pkt 6 oraz art. 25 ustawy,

b) zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

- w dniach od 14 października 2019 r. do 13 listopada 2019 r. w siedzibie Urzędu pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag do dnia28 listopada 2019 r.,

- w dniach od 25 lutego 2020 r. do 20 marca 2020 r. w siedzibie Urzędu drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag do dnia7 kwietnia 2020 r.,

- w dniach 15 czerwca 2020 r. do 15 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu trzecie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag do dnia 30 lipca 2020 r.,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami

- pierwsza dyskusja w dniu 29 października 2019 r.,

- druga dyskusja w dniu 3 marca 2020 r.

- trzecia dyskusja w dniu 3 lipca 2020 r.

d) rozpatrzenie uwag,

- w trakcie pierwszego wyłożenia podczas dyskusji publicznej oraz w okresie wnoszenia uwag - złożono jedną uwagę, która została uwzględniona,

- w trakcie drugiego wyłożenia oraz w okresie wnoszenia uwag wpłynęły 3 uwagi, jedna z nich została uwzględniona, dwóch kolejnych nie uwzględniono, gdyż wprowadzenie wnioskowanych zapisów naruszałoby ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp." uchwalonego uchwałą Nr VII/33/2019 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 25 marca 2019 r.

- w trakcie trzeciego wyłożenia oraz w okresie wnoszenia uwag - złożono jedną uwagę, która została uwzględniona;

oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko w oparciu o zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym zwrócono szczególną uwagę i przeanalizowano oddziaływanie projektowanego zainwestowania na powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i gruntowe, powierzchnię ziemi, gleby, szatę roślinną, klimat, warunki zamieszkania i zdrowia ludzi, obszary prawnie chronione;

13) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenia dotyczące m. in. zaopatrzenia w wodę, ochrony wód, docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej czy zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych.

2. W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

3. W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania

transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne z uwzględnieniem chodników i ścieżek pieszo-rowerowych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania zabudowy na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – projekt przewiduje doprecyzowanie parametrów istniejącej zabudowy oraz określenie parametrów dla nowej w nawiązaniu do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwałą Nr VII/33/2019 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 25 marca 2019 r. przyjęto nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Książ Wlkp. Studium nie wymagało jeszcze analizy, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym nie podjęto prac nad stwierdzeniem zgodności planu miejscowego z wynikami ww. analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy. Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów gminy. W prognozie przeanalizowano elementy możliwe do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz projektowanego zagospodarowania terenu. W sporządzonej prognozie skutków finansowych określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

6. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.