1

07

UCHWAŁA NR VII/59/2003
RADY MIEJSKIEJ w KSIĄŻU WLKP
z dnia 30 czerwca 2003 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej na obszarze wsi Włościejewice – Ługi dla części działki nr ewid. 149 - częściowa zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Książ Wlkp.

Na podstawie art. 26 oraz art.7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Dz.U. z 1997 r. Nr 141 poz. 943, Dz.U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Dz.U. z 1999 r. Nr 111 poz. 1279, Dz.U. z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Dz.U. z 2000 r. Nr 109 poz. 1157, Dz.U. z 2001 r. Nr 14 poz. 124, Dz. U. z 2000 r. Nr 120 poz. 1268, Dz.U z 2001 Nr 100 poz. 1085, Dz.U. z 2001 r. 115 poz. 1229, Dz.U. z 2001 r. Nr 154 poz. 1804, Dz.U. z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Dz.U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Dz.U. z 2002 r. Nr 130 poz. 1112, Dz.U. z 2002 r. Nr 25 poz. 253) oraz w związku z Uchwałą Nr XXIII/219/2001 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 28 września 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Książ Wlkp. na obszarze wsi Włościejewice – Ługi dla części działki nr ewid. 149. uchwala się co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej we wsi Włościejewice - Ługi na obszarze części działki nr ewid.149, stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Książ Wlkp.

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

3.Integralną częścią planu jest:

1) rysunek w skali 1:2000 pt.: „ Włościejewice – Ługi, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej - część działki nr ewid. 149. Częściowa zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Książ Wlkp.." – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (nie publikowana).

§ 2.1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 1,5 ha.

2. Obszar o którym mowa w pkt 1 położony jest w północnej części wsi Włościejowice – Ługi przy drodze dojazdowej KDwn
3. Granice obszaru objętego planem są granicami zatwierdzenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

§ 3. Następujące oznaczenia liniowe i literowe przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) oznaczenia liniowe:
   - granica planu,
   - linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania
   - nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona planem.

b) oznaczenia literowe:
   DG/M – tereny działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej,
   KDwn – droga dojazdowa o funkcji drogi wewnętrznej.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem.
2. Stworzenie podstaw prawnych, formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania terenów dotychczas użytkowanych rolniczo.
3. Ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ekologii.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- zmiana przeznaczenia terenu,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- warunki wynikające z właściwości środowiska i jego ochrony.

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

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w § 1 uchwały,
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Książu Wlkp.,
3. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. Przepisach szczegółowych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
5. Funkcji terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe,

6. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
7. Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8. Linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej,
9. Przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r.:
   a) w § 2 ust. 1 – przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   b) w § 3 ust. 1 – przedsięwzięcia dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.
10. Uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

1. W zakresie środowiska przyrodniczego planu ustala się:
   1) Ochronę powierzchni ziemi i wód podziemnych poprzez:
      a) docelowe wyposażenie terenu w pełen zakres infrastruktury technicznej,
      b) wprowadzenie terenów zieleni niskiej i wysokiej
      c) zapewnienie zgodnego z obowiązującymi przepisami szczególnymi gromadzenia i usuwania odpadów.
   2) Ochronę atmosfery poprzez:
      a) zaopatrzenie terenu działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej w energię cieplną na bazie paliw ekologicznych,
      b) zachowanie wymogów określonych w przepisach szczególnych dotyczących dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń.
   3) Ochronę przed hałasem poprzez zapewnienie zgodnych z przepisami szczególnymi standardów akustycznych dla poszczególnych rodzajów terenów (m. in. poprzez wprowadzenie różnego zabezpieczeń izolacyjnych np. pasów zieleni, przesłon akustycznych itp.).
   4) Ewentualna uciążliwość dla środowiska wynikająca z wykonywanej funkcji na terenie oznaczonym symbolem AG/M nie może wykraczać poza teren lokalizacji działki, a tym samym naruszać interesu osób trzecich.

2. W zakresie środowiska kulturowego, plan ustala, że działalność inwestycyjna na przedmiotowym terenie, położonym w strefie występowania stanowiska archeologicznego na etapie lokalizacji i projektowania wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków, Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych w Poznaniu (Muzeum Archeologiczne w Poznaniu), który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu / część działki nr ewid. 149 / z użytkowania rolniczego i zabudowy siedliskowej na cele działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej – oznaczenie symbolem DG/M.
2. Główną funkcję terenu jest rzemiosło usługowe i produkcyjne, zakłady drobnej wytwórczości, składy, magazyny oraz zabudowa mieszkaniowa.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, o których mowa w § 2 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r.

§ 9. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu.

Teren o którym mowa w § 8, pkt 1 należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:

1. Obowiązującą funkcją terenu jest działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczo – usługowo – produkcyjnym, drobnej wytwórczości oraz związana z nią zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niezbędną infrastrukturą i elementami małej architektury.
2. W pasie szerokości 50 m przylegającym do drogi dojazdowej KDwn ustanawia się strefę zabudowy mieszkaniowej, której nie przewiduje się realizacji obiektów działalności gospodarczej.
3. Budynki winny być sytuowane na działce w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDwn, zgodnie z rysunkiem planu. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczono na rysunku planu.
4. Powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 50% powierzchni działki.
5. Powierzchnia terenu zieleni nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki w tym:
   a) wzdłuż drogi dojazdowej KDwn należy wprowadzić pas zieleni ozdobnej a wzdłuż pozostałych granic pas zieleni izolacyjnej o szerokości około 3,0 m.,

b) w obrębie obszaru objętego planem należy przewidzieć pas zieleni ochronnej o szerokości min. 2 m oddzielający przyszłe zainwestowanie związane z działalnością gospodarczą od strefy zabudowy mieszkaniowej.

6. Ustala się konieczność zabezpieczenia na działce odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla projektowanej inwestycji, pracowników i klientów.
7. Przedmiotową działkę należy wyposażyć w odpowiednie urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych i technologicznych.
8. Przewiduje się sytuowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 1,5 m wyłącznie ażurowych od strony ulicy dojazdowej KDwn a dla pozostałych granic dopuszcza się ogrodzenia pełne przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.

Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:

1. Wysokość budynków mieszkalnych oraz budynków warsztatowo – magazynowych wynosi maksimum 9 m w kalenicy dachu.
2. Dla obiektów produkcyjno – warsztatowo – magazynowych zaleca się dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci do 30^0.
3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu.
4. Dla budynków mieszkalnych ustala się wyłącznie dachy strome, symetryczne o nachyleniu połaci od 25^0 do 45^0, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
5. Przy realizacji zabudowy należy stosować materiały o podwyższonej izolacyjności akustycznej, a w strefie sąsiadującej z lasem, konstrukcja budynków oraz zastosowane materiały muszą ponadto spełniać wymogi przepisów przeciwpożarowych.
6. Ustala się konieczność zabezpieczenia na działkach odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla projektowanej inwestycji, pracowników i klientów.

§ 11. Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Obsługę komunikacyjną działki ustala się z drogi dojazdowej o charakterze drogi wewnętrznej KDwn.
2. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego wodociągu wiejskiego.
3. Ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działce a następnie winny być wywożone przez specjalistyczną firmę do miejsca ich utylizacji.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się źródła opalania paliwami ekologicznymi (np. paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub słoneczna).
5. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

6. Odpady komunalne i technologiczne winny być składowane z odpowiednimi zabezpieczeniami i wywożone na najbliższe składowisko odpadów.
7. W przypadku wytwarzania odpadów niebezpiecznych postępowanie z tymi odpadami musi być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25 % od różnicy wartości gruntów przed i po zmianie planu.

§ 13. Tracą moc ustalenia uchwały NR VII/42/91 z dnia 25 kwietnia 1991 r. Rady Miasta i Gminy ogłoszonej w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 9/91 poz. 116 i uchwały Nr XXII/136/94 Rady Miasta i Gminy z dnia 28 lutego 1994 r. ogłoszonej w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 6/94 poz. 64 w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Książ Wlkp, na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Książa Wlkp.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Książu Wlkp.
Paweł Walkowiak