12

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 V/ /07 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 05.02.2007 r. uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala 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 lini 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 ładu 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 maja 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 m^2,
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 najniżej 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 brunatnego poprzez ceglasty do ciemnoczerwonego,
7) kalenice dachów dwuspadowych muszą być realizowane równolegle 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 jezdnego 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) urządzenie 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
Paweł Walkowiak