UCHWAŁA NR XXIII/147 /2012
RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.

z dnia 15 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 31/1 położonej na terenie wsi Chrząstowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Książu Wlkp. uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 31/1 położonej na terenie wsi Chrząstowo zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Książ Wlkp." – uchwała Nr XXII/107/2001 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 29 czerwca 2001 r. z późniejszymi zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 31/1 położonej na terenie wsi Chrząstowo", opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Książu Wlkp. o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Książu Wlkp. o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa :

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Książu Wlkp.,
4) liniach rozgraniczających tereny – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku,
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej teren,
7) powierzchni zabudowy działki - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi,
8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki,
9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki na której budynki się znajdują,

10) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię działki o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

11) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie działkę będącą własnością lub współwłasnością osób fizycznych lub prawnych umożliwiającą skomunikowanie działek przyległych,

12) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,

13) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Nr XI/69/2011r. Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 29 sierpnia 2011 r.

§ 4. 1. Planem objęto obszar o powierzchni 2,42 ha.

2. Obszar planu stanowią użytki rolne VI klasy bonitacyjnej.

3. Obszar o którym mowa w ust. 1, położony jest w zachodniej części terenu gminy, o wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, kierunku - funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN,

2) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,

3) tereny wewnętrznego ciągu pieszo – rowerowego oznaczone na rysunku planu symbolem 1Kxw, 2Kxw, 3Kxw.

2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z opisem legendy na rysunku.

§ 6. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granice terenu objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

3) obowiązujące linie zabudowy,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizowanie projektowanych budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone planem linie zabudowy,

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

3) zakaz umieszczania reklam, szyldów i tablic na ogrodzeniach.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN obowiązują określone w przepisach odrębnych poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. Zakazuje się:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

2) budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Nakazuje się:

1) podłączenie budynków do sieci wodociągowej,

2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,

3) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe np. biomasa i drewno lub alternatywne źródła energii,

4) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i po wstępnej segregacji, ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

4. Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników na ścieki,

5. Ustala się:

1) zastosowanie indywidualnych rozwiązań odprowadzania wód opadowych i roztopowych, nie oddziaływujących negatywnie na środowisko i na tereny przyległe,

2) zagospodarowanie na miejscu nadmiaru mas ziemnych usuwanych albo przemieszczanych w trakcie budowy lub zagospodarowanie poza obszarem planu, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN:

1. Ustala się:

1) lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, gospodarczo - garażowych, garaży, obiektów małej architektury,

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej 900 m^2, szerokość frontu działki min. 22 m,

3) maksymalny wskaźnik zabudowy 25 % pow. działki,

4) intensywność zabudowy: minimalna 0.3 - maksymalna 0.6

5) obowiązujące linie zabudowy dotyczące wyłącznie lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości 6,0 m od granicy frontowej działki

6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej 20,0 m,

b) od linii rozgraniczającej ciąg pieszo – rowerowy 1Kxw i 2Kxw - 7,0 m

c) od granicy lasu 15,0 m,

7) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

8) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo garażowych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,

9) dachy skośne w budynkach mieszkalnych o nachyleniu połaci dachowych od 30^0– 45^0, w budynkach gospodarczych, gospodarczo - garażowych i garażach o nachyleniu połaci dachowych od 15^0- 45^0,

10) stosowanie na dachach skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówko podobnego w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym,

2. Nakazuje się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych w obszarach wyznaczanych liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

2) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40% powierzchni działki,

3) zapewnić na działce budowlanej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy budynek mieszkalny,

4) sytuowanie budynków mieszkalnych w formie budynków wolno stojących,

3. Zakazuje się:

1) sytuowania budynków mieszkalnych o wysokości większej niż 10,0 m do najwyższego punktu dachu,

2) sytuowanie wolno stojących budynków: gospodarczych, gospodarczo garażowych lub garażowych o powierzchni zabudowy większej niż 50 m^2 oraz o wysokości wyższej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu,

3) lokalizowanie na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz więcej niż jednego budynku gospodarczego lub wolno stojącego gospodarczo- garażowego lub więcej niż jednego garażu wolno stojącego.

4. Dopuszcza się:

1) sytuowanie garażu w formie wbudowanego w budynek mieszkalny jednorodzinny lub dobudowanego do bryły budynku mieszkalnego,

2) sytuowanie budynków gospodarczych lub gospodarczo – garażowych lub garaży jako obiekty bliźniacze w granicy działki budowlanej,

3) budowę kondygnacji podziemnej,

4) wykonywanie na działkach budowlanych nawierzchni szczelnych nieprzepuszczalnych wody opadowe i roztopowe wyłącznie na powierzchni do 10% powierzchni działki budowlanej,

5) sytuowanie przed wyznaczonymi liniami zabudowy schodów zewnętrznych, balkonów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenu z planowanej drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

2) połączenie drogi wewnętrznej KDW z układem zewnętrznym poprzez planowany zjazd na drogę powiatową w miejscu oznaczonym na rysunku planu,

3) parametry drogi wewnętrznej KDW:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,

- szerokość jezdni co najmniej 4,5 m,

- zakończenie drogi wewnętrznej placami nawrotu o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,

4) tereny wewnętrznych ciągów pieszo – rowerowych 1Kxw, 2Kxw, 3Kxw o szerokości 3 m, w miejscu oznaczonym na rysunku planu,

2. Dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym KDW urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

3. Zakazuje się urządzania zjazdów na drogę wojewódzką 436 relacji Pysząca – Książ – Nowe Miasto.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) zachowanie przebiegającego w zachodniej części planu, na terenie ciągu pieszo – rowerowego 1Kxw i 2Kxw – wodociągu lokalnego Ø 100 i sieci kanalizacji sanitarnej Ø 110 z możliwością ich remontu i rozbudowy,

3) zaopatrzenie w wodę pitną w tym dla celów przeciwpożarowych z istniejącego wodociągu lokalnego, na zasadach określonych przez zarządcę sieci,

4) odprowadzenie ścieków bytowych tymczasowo do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez zarządcę sieci,

6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów 1MN, 2MN, 3MN w granicach działek budowlanych na własny nieutwardzony teren, do sieci lokalnych studzienek drenarskich lub zbiorników retencyjnych,

7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji – profilowanie konstrukcji drogowej przy rozprowadzaniu wód w ramach pasa odwadniającego lub sieci lokalnych studzienek drenarskich, a także poprzez zastosowanie specjalnego rodzaju przepuszczanej nawierzchni drogowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

2. Nakazuje się budowę sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych.

3. Dopuszcza się:

1) możliwość uzyskania i rozprowadzania ciepła z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń,

2) lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej z prawem wydzielenia odrębnej działki o powierzchni do 100 m^2, z dostępem do drogi publicznej,

3) budowę sieci telekomunikacyjnej w formie tradycyjnej oraz z wykorzystaniem nowych technologii,

4) przełożenie fragmentu wodociągu lokalnego Ø 100 z terenu 1MN, poza granicę działek na teren ciągu pieszo – rowerowego 2Kxw.

4. Zakazuje się:

1) realizację przydomowych oczyszczalni ścieków,

2) realizację indywidualnych ujęć wód w celach zaopatrzenia budynków w wodę

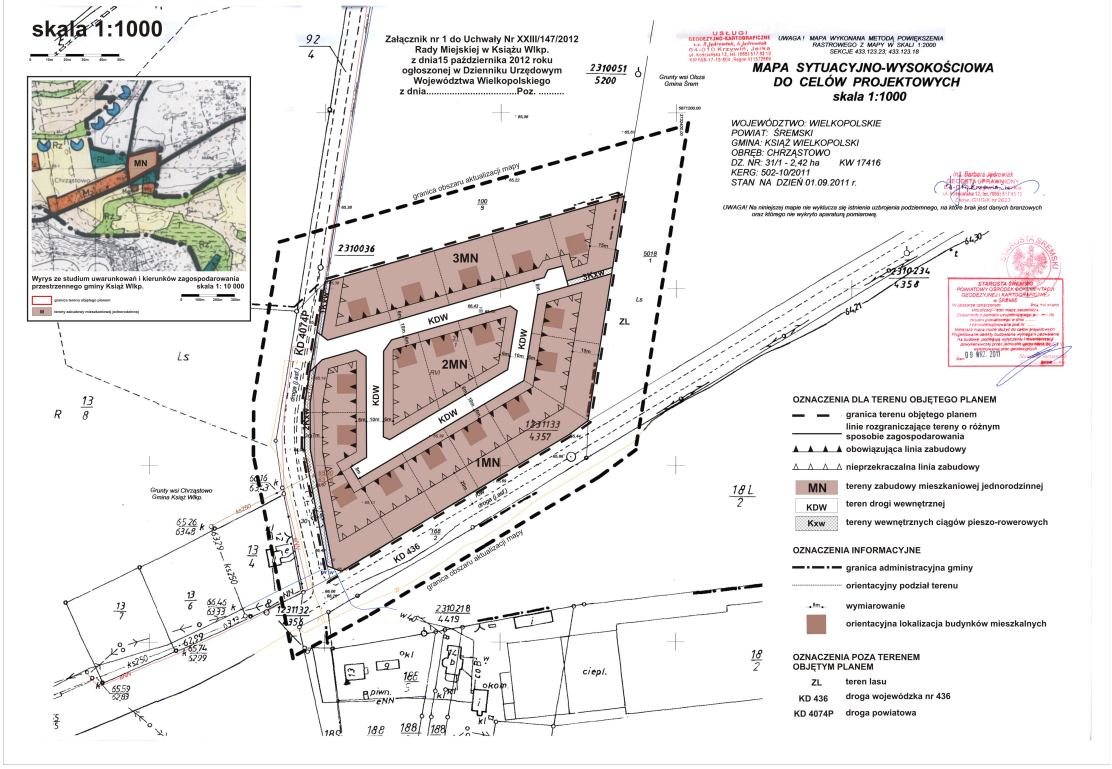
§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Książa Wlkp.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR EWID. 31/1 POŁOŻONEJ NA TERENIE WSI CHRZĄSTOWO



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/147 /2012

Rady Miejskiej w Książu Wlkp.

z dnia 15 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Książu Wlkp. o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Książu Wlkp. rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku brakiem wniesienia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Chrząstowo działka nr ewid. 31/1- nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/147 /2012

Rady Miejskiej w Książu Wlkp.

z dnia 15 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Książu Wlkp. o sposobie realizacji zapisanych w planie 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. z 2012 r. poz. 647) art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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.

Uzasadnienie

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 31/1 położonej na terenie wsi Chrząstowo, opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r. z poz. 1591 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),
- oraz przepisami odrębnymi.

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Książu Wlkp. Nr XI/69/2011 z dnia 29 sierpnia 2011 r. Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Książ Wlkp. oraz jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane zostały w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych. Plan uzyskał pozytywną opinię Gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej w dniu 4 czerwca 2012 r.

Projekt planu był udostępniony do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 pkt 6, 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.

W dniach od 10 sierpnia 2012 r. do 3 września 2012 r. w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 30 sierpnia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko, rozwiązaniami. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

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