

2754

UCHWAŁA Nr XX/108/2008 RADY GMINY W KUŚLINIE

z dnia 31 lipca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 365/3, 365/4 i 365/5 w miejscowości Kuślin

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 15 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003, Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004, Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005, Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007 Nr 127, poz. 880), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591, z 2002 Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218),

Rada Gminy w Kuślinie uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o Nr ewid.: 365/3, 365/4 i 365/5 w miejscowości Kuślin”, zwany dalej planem.

§2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kuślin Nr IV/19/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r. oraz jego zmianą zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy Kuślin Nr IV/23/2007 z dnia 25 stycznia 2007 r. - wyrys ze studium na rysunku planu.

§3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz:

- 1) rysunku planu, w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będącego załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

Dział I

Przepisy ustaleń ogólnych

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kuślin, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący część graficzną planu – na mapie w skali 1:1000;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku lub jej najbardziej wysuniętego elementu od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 8) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§5. Przedmiot i zakres planu:

- 1) Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze działek o nr ewid.: 365/3, 365/4 i 365/5 w miejscowości Kuślin.
- 2) Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Kuślin z dnia 21 czerwca 2007 r. Nr VIII/44/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kuślin w części miejscowości Kuślin, Chraplewo i Wąsowo.

§6. Obszar objęty planem:

- 1) Planem objęto obszar o łącznej powierzchni około 1,2 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt 1, położony jest w południowej części miejscowości Kuślin, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie drogi publicznej zbiorczej.

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

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział I

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

§8. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ – znajdujący się poza granicami uchwalenia planu.

§9. Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania w niniejszej uchwale.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§10. Należy zachować ustalenia planu określone w rozdziale 6.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§11. Zabrania się zanieczyszczania powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych, podziemnych i głównych zbiorników wód podziemnych, przez niewłaściwe gromadzenie odpadów. Zrzut ścieków bytowych prowadzić do sieci kanalizacyjnej, w przypadku jej braku do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.

§12. Nakazuje się wyposażenie terenu działek w miejsca do tymczasowego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§13. Uciążliwości dla środowiska, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące. Wszelkie emisje dla środowiska nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§14. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych.

2. Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§15. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział VI

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

§16. Ustala się, że na terenie oznaczonym symbolem MN zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 900 m²;
- 2) minimalna szerokość działki – 23,0 m;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne, w obszarze planu sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, do wysokości 9,0 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 14,0 m;
- 6) poziom posadzki parteru budynku nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnią terenu zastanego;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wykonać badania gruntowo-wodne, w celu określenia poziomu posadowienia budynku oraz określenia poziomu wód gruntowych;;
- 8) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 25° do 45°; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko - podobnych;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki;

- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 55% powierzchni działki;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
- 12) nie mniej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ – znajdującej się poza opracowaniem planu;
- 13) nie mniej niż 6,0 m od drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
- 14) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 15) powierzchnia zabudowy garażu wolnostojącego wraz z pomieszczeniami gospodarczymi nie może przekraczać 60,0 m²;
- 16) wysokości budynku garażowego – I kondygnacja nadziemna, do wysokości 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 17) kształt i forma dachu budynku garażowego w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki;
- 18) dopuszcza się realizację garażu wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 19) w obszarze działek należy przewidzieć dwa miejsce postojowe.

Rozdział VII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§17. 1. Nie ustala się 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 zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. Przedmiotowy teren leży w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego:

- „Pniewy – Stęszew” nr 14/2001/p z dnia 19 lipca 2001 r., ważnej do dnia 19 lipca 2010 r. ,
- „Wolsztyn – Nowy Tomyśl” nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996 r. – ważnej do dnia 23 maja 2010 r.

3. PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, aktualnie nie prowadzi i nie planuje działalności poszukiwawczo - rozpoznawczej oraz nie planuje realizacji inwestycji na przedmiotowym terenie.

Rozdział VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§18. 1. Na terenie objętym planem ustala się wydzielenie działek wyłącznie w sposób określony na rysunku lub w inny sposób z zachowaniem określonych w tym zakresie, w rozdziale 8, zasad.

2. Dopuszcza się łączenie działek w obszarze terenu MN i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego i garażowego przy zachowaniu zasad określonych w rozdziale 6, w §16.

Rozdział IX

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§19. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§20. 1. Wyznacza się do obsługi komunikacyjnej terenu MN drogę dojazdową wewnętrzną KDW zakończoną placem nawrotu.

2. Ustala się włączenie zjazdu na drogę publiczną zbiorczą KDZ znajdującą się poza obszarem uchwalenia planu, z drogi dojazdowej wewnętrznej KDW z zachowaniem przepisów szczególnych.

§21. Ustala się, dla terenu oznaczonego symbolem MN, podłączenie do istniejącej infrastruktury technicznej oraz nowoprojektowanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) kanalizacja sanitarna: dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w obszarze działki i wywóz nieczystości do miejsca ich utylizacji; dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami; docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo do kanalizacji deszczowej; do czasu budowy kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obszarze działki;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę, na warunkach określonych przez właściciela sieci wodociągowej; dopuszcza się do czasu

wybudowania gminnej sieci wodociągowej korzystnie z własnych ujęć wody zlokalizowanych w obszarze działki, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;

- 4) urządzenia elektroenergetyczne – z istniejących urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się poza granicami działek, na warunkach określonych przez właściciela sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, plan dopuszcza wykorzystanie zbiornikowych instalacji na gaz płynny i olej opałowy oraz niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz: docelowo z sieci gazowej;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 8) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

Rozdział XI

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§22. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział XII

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4

§23. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Dział III

Przepisy końcowe

§24. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z przepisów szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.

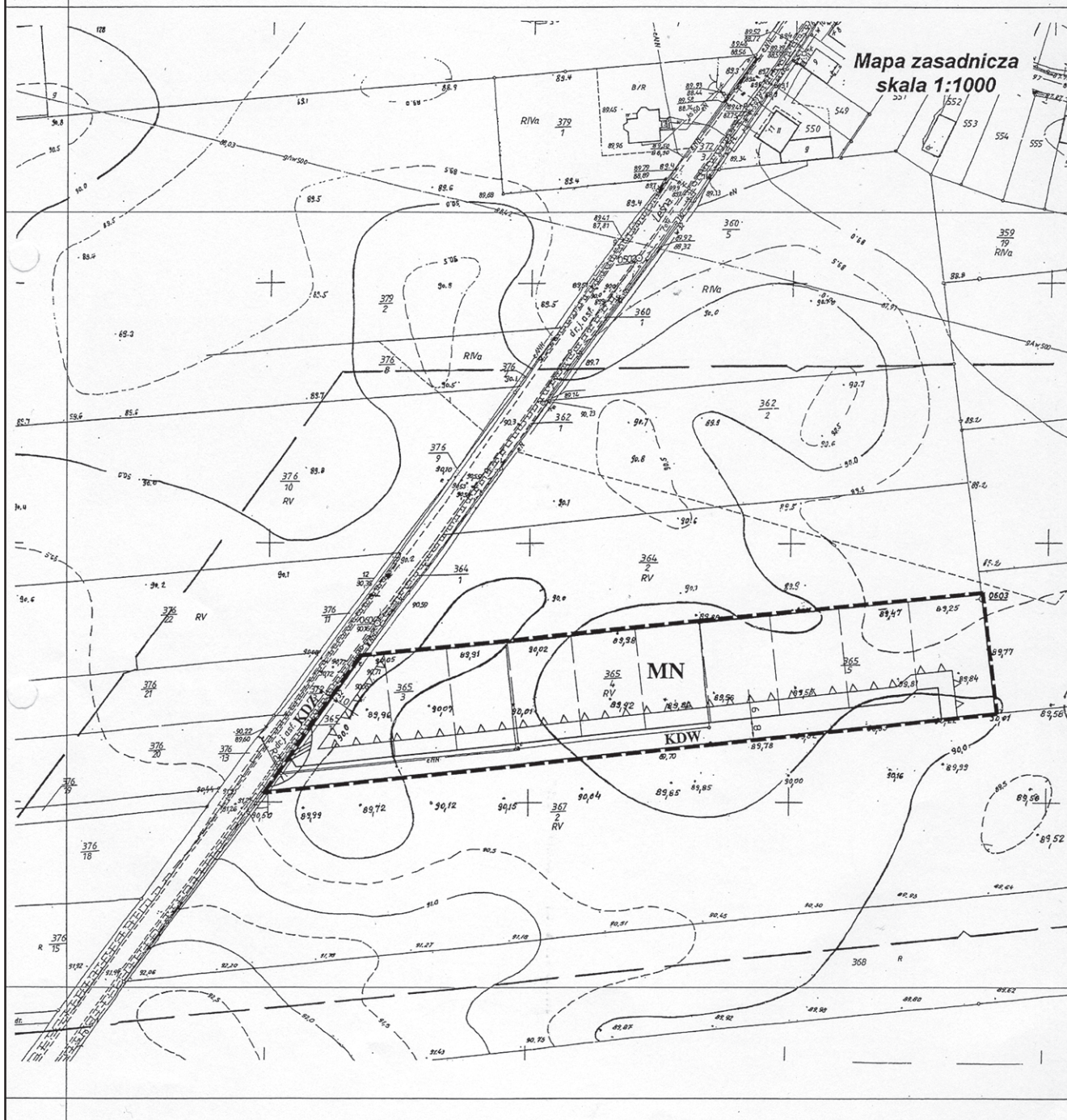
§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

§26. 1. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1, stanowi akt prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu z załącznikami nr 2 i 3 w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego

Przewodniczący
Rady Gminy w Kuślinie
(-) *Konrad Stopierzyński*

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROW TERENU DZIAŁEK O NR EWID.: 365/3, 365/4 i



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XX/108/2008
Rady Gminy w Kuślinie
z dnia 31 lipca 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK O NR EWID.: 365/3, 365/4 i 365/5 W MIEJSCOWOŚCI KUŚLIN

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 kwietnia 2008 r. do 23 maja 2008 r. W dniu 16 maja 2008 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 9 czerwca 2008 r.

W ustawowym terminie 14 dni, po zakończeniu wyłożenia planu do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy w Kuślinie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XX/108/2008
Rady Gminy w Kuślinie
z dnia 31 lipca 2008 r.

SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA DLA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK O NR EWID.: 365/3, 365/4 i 365/5 W MIEJSCOWOŚCI KUŚLIN.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy w Kuślinie, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zm.);
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.);
- 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747 ze zm.);
- 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.);
- 5) ustawę o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 204/2004, poz. 2086);
- 6) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43/1999, poz. 430);
- 7) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu;
- 8) oraz w oparciu o ustalenia planu, rozstrzyga się, co następuje:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, obciążają budżet gminy i stanowią zadania własne gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 w/w ustawy o samorządzie gminnym. Z uwagi na ograniczone środki budżetowe, gmina obowiązki te rozłożyć może w czasie określonym w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

§2. Plan ustala korzystanie z istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej.

§3. W sąsiedztwie terenu objętego planem istnieje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, do których to inwestor może się podłączyć w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właścicieli poszczególnych sieci. Plan dopuszcza, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, tymczasowe gromadzenie ścieków bytowo-gospodarczych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

§4. 1. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu gmina uzyska wpływ do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.

2. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej należy do zadań własnych gminy. Dojazd do terenu objętego planem jest zapewniony poprzez istniejącą drogę publiczną zbiorczą, znajdującą się poza granicami uchwalenia planu.