R.G. 0150-04-04

UCHWAŁA Nr XIV/111/2004
Rady Gminy Koźminek
z dnia 26 sierpnia 2004 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Emilianów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /t.j. Dz. U. 2001, nr 142, poz. 1591 ze zm./ i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz.U. 1999, nr 15, poz. 139 ze zm./ w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. 2003, nr 80, poz. 717/ Rada Gminy Koźminek uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Emilianów, obejmującego obszar przedstawiony na rysunku planu.
2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek, będący jej integralną częścią zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Emilianów, gmina Koźminek", opracowany w skali 1 : 1000, obejmujący powierzchnię ok. 11,76 ha, zwany dalej rysunkiem planu.
3. Miejscowy plan, o którym mowa w ust. 1 stanowi jednoczesną zmianę w wyżej wymienionym zakresie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Koźminek uchwalonego uchwałą nr XXXIV/1/94 Rady Gminy Koźminek z dnia 24.01.1994r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego nr 5, poz. 36 z dnia 25.03.1994r.

§ 2

Przedmiotem i celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
- wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem,
- umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
- ustalenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
- ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej
- ustalenie zasad tymczasowego użytkowania terenu.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia ogólne

§ 3

1. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) na wszystkich terenach już zabudowanych, należy zachować i zaadaptować budynki i obiekty o wysokich walorach przestrzennych i architektonicznych oraz inne będące w dobrym stanie technicznym,

2) należy w maksymalnym stopniu zachować zagospodarowanie terenu w zakresie zieleni wysokiej i niskiej, w szczególności chronić starodrzew przed negatywnymi skutkami nowego zagospodarowania,
3) należy zlikwidować zabudowę tymczasową, prowizoryczną i nietrwałą, jak i substandardowe formy zagospodarowania terenu (nawierzchnie, parkany, małą architekturę),
4) adaptacja, przebudowa, rozbudowa istniejących budynków i obiektów oraz budowa nowych winna uwzględniać cechy zabudowy otaczającej (w szczególności gabaryty, proporcje, formy dachów, rozwiązania materiałowe).

2. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej:
1) należy w maksymalnym stopniu zaadaptować istniejące przyłącza do sieci uzbrojenia technicznego, przebiegających przez tereny publiczne,
2) w przypadku konieczności przebudowy lub wymiany przyłączy realizacja nastąpi na warunkach określonych przez zarządzających sieciami,
3) należy zmodernizować systemy ogrzewania budynków w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń i stosować do ogrzewania gaz ziemny, energię elektryczną, energię odnawialną,
4) odpady bytowe i gospodarcze należy gromadzić w pojemnikach na terenie posesji i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) należy zachować istniejące wjazdy na teren posesji z ulic publicznych lub wewnętrznych,
2) stosownie do funkcji terenu i programu zainwestowania, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
3) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie własnej posesji.

4. Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizowania:
1) obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane mogą przenikać na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
2) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych,
3) obiektów (pawilonów) o charakterze substandardowym.

5. Zasady tymczasowego użytkowania terenu:
1) do czasu realizacji inwestycji przewidzianych niniejszymi ustaleniami zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu,
2) zakazuje się lokalizacji i realizacji obiektów substandardowych, tzn. nietrwałych i tymczasowych.

ROZDZIAŁ III
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

§ 4

Linie rozgraniczające, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz symbole graficzne terenów, których przeznaczenie ustala niniejsza zmiana plan, określa rysunek.

§ 5

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku symbolem UT/US na cele usług turystyki i sportu.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
1) zezwala się na adaptację, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz ewentualnie wymianę zabudowy towarzyszącej,
2) zezwala się na lokalizację obiektów urządzeń usług turystyki i sportu, a w szczególności hoteli, pensjonatów, obiektów gastronomicznych, towarzyszących budynków gospodarczo –

garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów o nawierzchni uniemożliwiającej przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych oraz obiektów małej architektury,

3) zezwala się na lokalizację stawów i zbiorników wodnych,
4) południowa część obszaru opracowania planu znajduje się pod bezpośrednim wpływem wód powodziowych rz. Swędrni. W przypadku zakwalifikowania tego obszaru jako bezpośrednio zagrożonego powodzią w jego granicach obowiązywać będą ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami szczegółowymi /art. 40 ust. 1 pkt 3 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne/.

§ 6

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku symbolem KS na cele obsługi komunikacji samochodowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) zezwala się na adaptację, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz ewentualnie wymianę zabudowy towarzyszącej,
   2) zezwala się na lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, a w szczególności stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, towarzyszących usług handlu i gastronomii, towarzyszących budynków gospodarczo – garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów o nawierzchni uniemożliwiającej przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych oraz obiektów małej architektury.

ROZDZIAŁ IV
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury

§ 7

1. Ustala się, że wyposażenie terenu objętego planem w sieci infrastruktury technicznej, a w tym w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną jest zgodne z niniejszym planem.
2. Ścieki bytowo - gospodarcze można gromadzić w zbiornikach bezodpływowych o gwarantowanej szczelności, a po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej należy obligatoryjnie odprowadzać do systemu gminnego.
3. Ścieki opadowe z dróg i placów po uprzednim oczyszczeniu odprowadzane będą do wód powierzchniowych lub do gruntu.
4. Ścieki inne niż bytowo – gospodarcze tj. ścieki technologiczne można tymczasowo gromadzić w zbiornikach bezodpływowych o gwarantowanej szczelności i wywozić je do najbliższej oczyszczalni gminnej, a po wybudowaniu kanalizacji gminnej obligatoryjnie należy odprowadzać do systemu gminnego na warunkach ustalonych przez administratora ww. instalacji.

§ 8

Odpady bytowe z każdej posesji gromadzić należy w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji.

§ 9

Dla celów grzewczych należy wykorzystywać paliwa gazowe i płynne.

ROZDZIAŁ V
Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.

§ 10

Zabudowę należy lokalizować według nieprzekraczalnej linii zabudowy usytuowanej w odległości od linii rozgraniczającej ulicy określonej na rysunku.

§ 11

Ustala się w obszarze działek budowlanych przeznaczenie na cele zieleni na terenach:
1) usług turystyki i sportu (UT/US) – nie mniej niż 30% ogólnej powierzchni działki,
2) obsługi komunikacji samochodowej (KS) – nie mniej niż 20% ogólnej powierzchni działki,

§ 12

Ustala się przeznaczenie na cele lokalizowania budynków:
1) usług turystyki i sportu (UT/US) – nie więcej niż 50% ogólnej powierzchni działki,
2) obsługi komunikacji samochodowej (KS) – nie więcej niż 50% ogólnej powierzchni działki,

§ 13

Zezwala się na wszelkie rozwiązania dachów, w tym kombinacje dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów.

§ 14

Zaleca się lokalizowanie nowych budynków posiadających dachy strome dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 35 do 45 stopni, z połaciami symetrycznymi, zbiegającymi się w kalenicy, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce.

§ 15

Wysokości budynków nie mogą być wyższe niż cztery kondygnacje i 12,5 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

§ 16

Teren objęty niniejszym planem znajduje się w pobliżu doliny rzeki Swędrni, w związku z tym lokalizacja budynków musi uwzględniać obszar zalewowy, narażony na występowanie wód powodziowych.

§ 17

Na terenie opracowania planu występują stanowiska archeologiczne pochodzące z czasów wczesnego średniowiecza, w związku z czym wszelkie prace ziemne na obszarze objętym planem wymagają uzyskania zezwolenia w Delegaturze Służby Ochrony Zabytków w Kaliszu.

ROZDZIAŁ VI

Zasady i warunki podziału terenu na działki.

§ 18

Zakazuje się wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż:
1) usług turystyki i sportu (UT/US) - 800m2,
2) obsługi komunikacji samochodowej (KS) – 600m2.

ROZDZIAŁ VII

Stawka służąca naliczaniu opłat na rzecz Gminy

§ 19

Zgodnie z art.10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 1999, nr 15, poz. 139 ze zmianami) ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 10 %.

ROZDZIAŁ VIII

Przepisy końcowe

§ 20

Zmienia się przeznaczenie 2,91 ha gruntów rolnych klasy VI, 0,30 ha gruntów rolnych klasy VI pod zalesienie, 1,73 ha łąk klasy V oraz 1,78 ha łąk klasy VI na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych o powierzchni 3,82 ha na cele nierolnicze i nieleśne po uzyskaniu stosownych decyzji Wojewody Wielkopolskiego.

§ 21

Traci moc uchwała uchwałą nr XXXIV/1/94 Rady Gminy Koźminek z dnia 24.01.1994r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Koźminek, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego nr 5, poz. 36 z dnia 25.03.1994r., w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koźminek.

§ 23

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Józef Bryła