

Uchwała Nr XIX/100/08
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 27 lutego 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru zabudowy mieszkaniowej, położonego w Nowym Borówku,
obręb Borowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej, położonego w Nowym Borówku, obręb Borowo.

§ 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 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

Dział I
Postanowienia ogólne

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czempiniu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego;
- 6) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 8) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, na której sytuuje się dominującą ścianę budynku, przy czym zachowanie linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, itp., ponad to:
 - a) przez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, pokazaną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować zabudowę, przy czym uznaje się za zachowanie obowiązującej linii zabudowy, gdy zostanie w niej zlokalizowane minimum 50% długości dominującej ściany budynku;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy określa najmniejszą, pokazaną na rysunku planu, odległość w jakiej można lokalizować zabudowę;
- 9) **działalności usługowej** - należy przez to rozumieć, określoną w przepisach, działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, za wyjątkiem usług handlu powyżej 1000 m² powierzchni sprzedaży;
- 10) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność usługową, drobne rzemiosło, ogrodnictwo, itp.;
- 11) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza, skażenie gleby i wody oraz zanieczyszczenie odpadami;
- 12) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć obiekt (budynek lub fragment budynku) o wysokich walorach architektonicznych, wyróżniający się formą architektoniczną i wysokością; np. wieża;
- 13) **indywidualnych urządzeniach i obiektach sportowych lub rekreacyjno-sportowych** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na działkach urządzenia lub obiekty służące wyłącznie mieszkańcom;
- 14) **działce budowlanej** – należy przyjmować definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostały zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. z 2007 r. Dz. U. Nr 19, poz. 115);
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. z 2006 r. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.);

- 6) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (j.t. z 2006 r. Dz. U. Nr 129, poz. 902 z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach ((j.t. z 2007 r. Dz. U. Nr 39, poz. 251);
- 8) ustawa z dnia 27 lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100, poz. 1085 z późn. zm.);
- 9) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz.U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.);
- 10) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229 z późn. zm.);
- 11) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563);
- 12) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);
- 13) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
- 14) 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, poz. 430)
- 15) ustawa z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późn. zm.).

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

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Nr LI/309/06 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 17 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Nowym Borówku.

3. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempień z dnia 27 września 2001 r. przyjętego Uchwałą Nr XXVI/221/01.

§ 7. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 8,5077 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony w Nowym Borówku, obręb Borowo, obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 332/18.

§ 8. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1; stanowią one granice zatwierdzenia.

Dział II Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 1

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

§ 9. 1. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U**;
- 3) drogi wewnętrzne – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
- 4) pas techniczny związany z poszerzeniem istniejącej drogi – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDp**;
- 5) teren urządzeń elektroenergetycznych - oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

2. Z zastrzeżeniem § 40, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MN**, dopuszcza się realizację działalności usługowej, jako funkcji uzupełniającej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w § 4 pkt. 9. Powierzchnia budynków związanych z działalnością usługową nie może przekraczać **45%** powierzchni terenu zainwestowanego obiektami kubaturowymi.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, **MN/U**, dopuszcza się realizację działalności usługowej jako przeznaczenia podstawowego, rozumianego zgodnie z definicją zawartą w § 4 pkt. 3. W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej, **MN/U**, dopuszcza się sytuację, w której działalność usługowa będzie stanowiła **100%** powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych.

4. W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, **MN/U**, ustala się obowiązek realizacji zieleni urządzonej ogólnodostępnej, zgodnie z ustaleniami § 28.

§ 10. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny publiczne, którymi są:

- 1) pas techniczny związany z poszerzeniem istniejącej drogi - oznaczony symbolem **KDp**,
- 2) teren urządzeń elektroenergetycznych - oznaczony symbolem **E**.

§ 11 Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny ogólnodostępne, którymi są:

- 1) tereny dróg wewnętrznych, realizowanych jako ulice dojazdowe – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW

§ 12. Linią ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

§ 13. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1) gruntów klasy III a | o powierzchni 2,2030 ha, |
| 2) gruntów klasy III b | o powierzchni 1,3260 ha, |
| 3) gruntów klasy IV a | o powierzchni 3,1369 ha, |
| 4) gruntów klasy IV b | o powierzchni 0,1040 ha, |
| 5) gruntów klasy V | o powierzchni 1,7378 ha, |

na cele określone w uchwale.

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 14. 1. Na obszarze planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności:

- 1) ustala się podział terenów na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się dachy strome, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- 3) ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem, o czym mowa w Rozdziale 6,
- 4) na terenach **MN** i **MN/U**, z zastrzeżeniem § 28 oraz § 31, ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym.

2. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej, niż o 5% wartości określonych w planie.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych, w tym związanych z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzeniem ścieków.

§ 16. Na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz poprzez niewłaściwe zbieranie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 17. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 18. Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 19. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym planem działalnością usługową lub działalnością gospodarczą, a powodowane np. przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie i inne, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 20. Wszelka działalność inwestycyjna, prowadzona na obszarze objętym planem, wymaga wcześniejszego uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 21. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa oraz z zastrzeżeniem ust. 2, na terenie oznaczonym symbolem **E** ustala się realizację kontenerowej stacji transformatorowej.

2. Jeżeli zapotrzebowanie na energię elektryczną lub lokalizacja przyszłych odbiorców będą wymagać przeniesienia stacji, ewentualnie realizacji dodatkowej stacji transformatorowej, plan zezwala na wydzielenie, z terenów oznaczonych symbolami MN/U, działki, na której zostanie usytuowana stacja transformatorowa. Lokalizacja stacji nastąpi tam, gdzie zapotrzebowanie na energię będzie największe, zgodnie z przepisami prawa

i warunkami określonymi przez dystrybutora sieci.

3. Jeżeli na terenie **E** nie zostaną zlokalizowane urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z ust. 2, wówczas teren ten może zostać przydzielony do sąsiedniej działki budowlanej i tym samym uzyskać funkcję terenu przylegającego.

§ 22. Dla potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia planu, w szczególności rozdziału 2 oraz Rozdziałów 9 i 10.

§ 23. Linie rozgraniczające tereny publiczne zostały oznaczone zgodnie z zasadą określoną w § 12.

Rozdział 6

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

§ 24. Ustala się, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację budynków wolnostojących, do II kondygnacji naziemnych, realizowanych jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym oraz o wysokości do **10,50 m**, licząc od poziomu terenu, przed wejściem do budynku, do kalenicy,
- 2) przy zachowaniu ustaleń planu dopuszcza się podpiwniczenia budynków, o których mowa w pkt 1.

§ 25. Na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN 6MN i 7MN** ustala się realizację dachów dwu lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do **45°**, ponadto:

- 1) plan dopuszcza realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż wyżej określony, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
- 2) plan dopuszcza realizację tarasów, w ramach płaskich powierzchni pokryć dachowych, pod warunkiem nie przekroczenia **25%** powierzchni zabudowy budynku jednorodzinne.

§ 26. Ustala się, że na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U i 2MN/U** zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej ustala się realizację budynków wolnostojących, do II kondygnacji naziemnych, realizowanych jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym oraz o wysokości do **10,50 m**, licząc od poziomu terenu, przed wejściem do budynku, do kalenicy,
- 2) na terenie **2MN/U** dopuszcza się realizację budynków wolnostojących, do III kondygnacji naziemnych, o wysokości do **12,00 m**, licząc od poziomu terenu, przed wejściem do budynku, do kalenicy,
- 3) przy zachowaniu ustaleń planu dopuszcza się podpiwniczenia budynków, o których mowa w pkt 1,
- 4) przy zachowaniu ustaleń planu dopuszcza się realizację dominant, rozumianych zgodnie z § 4 pkt. 12, o wysokości do **12,00 m**, na terenach **MN/U**, licząc od poziomu terenu, przed wejściem do budynku, do kalenicy.

§ 27. W obiektach realizowanych na terenach: **1MN/U** i **2MN/U** dopuszcza się powierzchnię użytkową lokalu handlowego lub usługowego do **100%** powierzchni całkowitej budynku.

§ 28. 1. Przy zagospodarowaniu terenów **1MN/U** i **2MN/U** ustala się obowiązek realizacji zieleni urządzonej, ogólnodostępnej, np. skweru z placem zabaw dla dzieci, indywidualnych urządzeń i obiektów sportowych lub rekreacyjno-sportowych, przy czym ustala się powierzchnię zieleni urządzonej: min. **100,0 m²**, jako funkcji uzupełniającej, zgodnie z § 4 pkt 6.

2. Realizację zieleni urządzonej dopuszcza się w ramach terenów biologicznie czynnych, o których mowa w § 31 ust. 2.

3. Ustala się termin realizacji zieleni urządzonej - przed uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie, części budynku przeznaczanego na działalność usługową.

§ 29. Na terenach **1MN/U** i **2MN/U** ustala się realizację dachów dwu lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od **27⁰** do **45⁰**, ponadto:

- 1) plan dopuszcza realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
- 2) plan dopuszcza realizację tarasów, w ramach płaskich powierzchni pokryć dachowych, pod warunkiem nie przekroczenia **30%** powierzchni zabudowy budynku jednorodzinnego

§ 30. 1. Na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się realizację

garaży, jako wbudowanych lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego.

2. Dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe, pod warunkiem zachowania jednolitego stylu architektonicznego z budynkiem mieszkalnym.

3. Dla garaży wolnostojących ustala się:

- 1) wysokość budynków: I kondygnacja oraz do **3,00 m**, licząc o poziomym terenie do okapu;
- 2) dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych od **22°** do **45°**;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy określonych w § 32.

§ 31. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów MN do **30%**;
- 2) dla terenów MN/U do **45%**.

2. Ustala się następujące wskaźniki terenów biologicznie czynnych:

- 1) dla terenów MN - od **45%** powierzchni działki;
- 2) dla terenów MN/U – od **35%** powierzchni działki.

§ 32. Na obszarze objętym planem ustala się następujące linie zabudowy:

- 1) **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi **KDW**;
- 2) **8,00 m** od linii rozgraniczających istniejącej drogi;
- 3) **22,00 m** od granicy z działką nr 1217/2, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące ilości miejsc postojowych dla samochodów:

- 1) min. 1 miejsce na mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej lub
- 2) min. 1 miejsca postojowe na 100,0 m² powierzchni usług.

2. Miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na terenie własnej działki.

§ 34. Na działkach w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych, np. basenów ogrodowych, oczek wodnych itp.

§ 35. Na obszarze objętym planem ustala się stosowanie kolorystyki elewacji oraz dachów, zharmonizowanej z otoczeniem. Zakazuje się realizacji elewacji i dachów w intensywnych i jaskrawych kolorach, zwłaszcza: niebieskich, różowych, zielonych.

Rozdział 7

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.

§ 36. Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz odprowadzania, do gruntu lub do rowów, nieczyszczonych ścieków deszczowych.

Rozdział 8

**Szczegółowe zasady i warunki scalania
i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 37. Zasady i warunki podziału na działki budowlane ustala się następująco:

- 1) ustala się wydzielenie działek, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady powyższe nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod poszerzenie dróg, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z rysunku planu lub z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9

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

§ 38. 1. Wzdłuż granicy z działką 1217/2 ustala się pas zieleni, na którym ustala się obowiązek dokonania nasadzeń zielenią wysoką, średnią i niską.

2. Ustala się minimalną 5,00 m szerokość pasa zieleni, o której mowa w ust. 1.

3. Ustala się termin wykonania nasadzeń, o których mowa w ust. 1, nie później niż data uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego.

§ 39. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu służbom technicznym do istniejącej sieci wodociągowej, przebiegającej wzdłuż drogi gminnej, na warunkach określonych w przepisach prawa.

§ 40. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania budynków inwentarskich, wież telekomunikacyjnych, tymczasowych obiektów handlowych oraz usługowych, za wyjątkiem indywidualnych urządzeń i obiektów sportowych lub rekreacyjno-sportowych.

§ 41. Zakazuje się na terenie objętym planem lokalizacji urządzeń reklamowych

i tablic informacyjnych, za wyjątkiem szyldów, rozumianych jako tablice informacyjne, o powierzchni do 1,0 m².

§ 42. Na obszarze planu zakazuje się realizacji ogrodzeń z powtarzalnych elementów betonowych, prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych od strony terenów publicznych oraz granicach działek stanowiących granice obszaru objętego planem, o którym mowa w § 8.

§ 43. Ustala się od strony terenów publicznych, realizację ogrodzeń ażurowych, o powierzchni prześwitu minimum 25% ogrodzenia, o wysokości do 2,20 m, licząc od poziomu terenu.

§ 44. Na terenie **1MN**, w części bezpośrednio sąsiadującej z działką nr 1217/2, zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej, o której mowa w uchwale i przepisach prawa.

Rozdział 10 **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** **i infrastruktury technicznej.**

§ 45. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi gminnej oraz nowo wydzielanych dróg wewnętrznych KDW, na warunkach określonych w przepisach prawa.

§ 46. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW** i **8KDW**, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: **10,00 m** oraz **15,00 m** dla **3KDW**;
- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. **5,00 m**, dla której ustala się realizację nawierzchni w oparciu o przepisy prawa;
- 3) przy zjazdach zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 4) utwardzone zjazdy indywidualne muszą posiadać szerokość wynikającą z przepisów prawa, a także należy zapewniać ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic;
- 5) ustala się realizację min. jednostronnego chodnika lub ścieżki rowerowej;
- 6) pozostałe, nie wymienione parametry, realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 47. Dla terenu pasa technicznego, związanego z poszerzeniem istniejącej drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDp**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających **2,50 m**.

§ 48. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 dopuszcza się korzystanie z istniejącej poza grani-

cami planu, infrastruktury technicznej.

2. Plan ustala realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków:

- 1) **ścieki sanitarne:** do sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem, określonym w § 49 oraz zakazem wynikającym z § 36;
- 2) **kanalizacja deszczowa:** z terenów komunikacyjnych do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych do rowów lub do gruntu, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych ograniczających wszelkie zanieczyszczenia do parametrów przewidzianych w przepisach;
- 3) **wody deszczowe:** z dachów zagospodarować na teren własnej działki, dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód deszczowych do kanalizacji deszczowej, przy czym zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 4) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 5) **urządzenia elektroenergetyczne:** ze stacji transformatorowej wyznaczonej na obszarze planu, teren oznaczony symbolem **E**, zgodnie z ustaleniami § 21;
- 6) **zaopatrzenie w ciepło:** przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji (np. gaz, olej opałowy itp.); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych lub odnawialnych źródeł energii lub paliwa stałego, o ile urządzenia grzewcze zapewnią ograniczenia emisji do atmosfery;
- 7) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 49. Dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, korzystanie ze zbiorników bezodpływowych.

Dział III Przepisy końcowe.

§ 50. Plan zachowuje ważność, również wtedy, jeśli nastąpi:

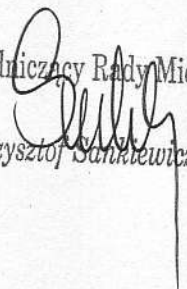
- 1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w § 5 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 51. 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 20%.

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Krzysztof Sankiewicz

Uchwała pod względem
prawnym i redakcyjnym
nie budzi zastrzeżeń
Czempiń, dnia 5.08.2008 r.

RADCA PRAWNY

mgr Roman Jan Hojan
Pz 1028