

UCHWAŁA Nr XXIV/ 142/ 08
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 30 czerwca 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działek o nr 123/2 i 126.

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. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej planem, obejmujące obszar położony w Piechaninie dla działek o nr ewid. 123/2 i 126, i powierzchniach odpowiednio 1,51 ha i 1,46 ha.

2. Stwierdza się zgodność ustaleń planów ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień.

3. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określają rysunki, zwane dalej rysunkami planu, opracowane w skali 1 : 1000 i zatytułowane:

1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działki o nr ewid. 123/2”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działki o nr ewid. 126,” stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

5. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

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

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w niniejszej uchwale;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czempiniu;

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;

4) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

6) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;

7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej, dominującej ściany budynku mieszkalnego lub usługowego, z wyłączeniem detali wystroju architektonicznego takich jak balkony, tarasy, gzymsy, wykusze i ganki, oraz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych

- lokalizowanych w głębi działki;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu;
 - 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwości nie wykraczają poza granice działki, oraz których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na ludzi i środowisko.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

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

§ 3. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **U**, ustala się:

- 1) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej;
- 2) w ramach wydzielonej działki dopuszcza się realizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego z przeznaczeniem na potrzeby osób prowadzących działalność usługową;
- 3) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej w obrębie budynku mieszkalnego.

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych.

§ 5. Dla terenów oznaczonych symbolem **KD** (załącznik nr 1), **1 KD** i **2 KD** (załącznik nr 2) ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6.1. Ukształtowania wymagają ciągi zabudowy oraz kompozycje zieleni realizowane wzdłuż dróg publicznych – w tym celu należy przestrzegać ustaleń zawartych m.in. w § 10 niniejszej uchwały.

2. Ustala się obowiązek zharmonizowania ze sobą formy architektonicznej wszystkich obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce budowlanej, w tym wydzielonych budynków gospodarczych i garaży, a także małej architektury i ogrodzeń.

3. Ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych we frontowej części działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.

4. Nakaz dostosowania brył budynków mieszkaniowych i usługowych do warunków krajobrazowych, oraz do stylu i form architektonicznych opartych na regionalnych i lokalnych tradycjach budownictwa. W tym celu należy uwzględniać parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w niniejszej uchwale.

5. Budynki muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w § 10, oraz na rysunku planu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7. 1. Ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek oznaczonych symbolem U obiektów i urządzeń usługowych, których funkcjonowanie może powodować uciążliwości dla mieszkańców oraz środowiska przyrodniczego.

2. Wzdłuż granic obszarów objętych opracowaniem planu przy drodze gminnej należy wprowadzić nasadzenia nowych drzew i krzewów, pełniących funkcje estetyczne i ochronne.

3. Do nasadzeń należy używać gatunki drzew i krzewów rodzimych, najlepiej przystosowanych do warunków lokalnych, z udziałem gatunków zimozielonych.

4. Na cele budowlane należy przeznaczać wyłącznie niezbędne fragmenty obszaru, i tam gdzie możliwe stosować materiały nie pozwalające na infiltrację wód opadowych.

5. Zagospodarowanie terenów objętych planem musi uwzględniać ich położenie na obszarach o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego, w tym w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych, w tym, i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej.

6. Należy unikać prowadzenia na obszarze objętym planem i w jego otoczeniu, prac trwale zmieniających stosunki gruntowo – wodne.

7. Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu i do rowu melioracyjnego.

8. Masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować jako odpad i zagospodarować zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.

9. Funkcjonowanie usług na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych.

10. Wszelkie inwestycje muszą spełniać wymogi ochrony środowiska przyrodniczego, a jakiegokolwiek uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. Działki objęte planem znajdują się w strefie „W” ochrony archeologicznej.

2. W odniesieniu do terenu objętego strefą „W” ochrony archeologicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej nieruchome zabytki archeologiczne;
- 2) w przypadku stwierdzenia występowania śladów stanowisk archeologicznych podczas prowadzenia prac ziemnych, należy niezwłocznie powiadomić właściwego konserwatora zabytków, który określi warunki prowadzenia inwestycji.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Wprowadzanie tablic informacyjnych i reklam dopuszczalne jest na terenach oznaczonych symbolem U, pod warunkiem ich harmonii z otoczeniem, niekolizyjności

z układem komunikacyjnym oraz dostosowaniem wielkością i kolorystyką do miejsca, gdzie mają być zlokalizowane.

2. Obiekty małej architektury muszą być jednolite pod względem formy, koloru i stylu, i mogą być lokalizowane pod warunkiem nie kolidowania z układem komunikacyjnym oraz sieciami infrastruktury technicznej.

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

§ 10. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu **U**, załączniki nr 1 i 2 ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy od terenów dróg publicznych;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki - max. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy w głównej kalenicy:
 - a) dla budynków usługowych i mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m, przy czym poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m od istniejącego poziomu terenu,
 - b) dla garaży od 3,5 m do 5 m,
- 6) dachy dwu,- lub wielospadowe o nachyleniu pochyłych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰;
- 7) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówko podobnym, lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym;
- 8) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 30 m² dla jednego stanowiska i 60 m² dla dwóch;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej działki budowlanej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu **MN**, załączniki nr 1 i 2 ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy od terenów dróg publicznych;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki - max. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy w głównej kalenicy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m, przy czym poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m od istniejącego poziomu terenu,
 - b) dla garaży od 3,5 m do 5 m;
- 6) dachy dwu,- lub wielospadowe o nachyleniu pochyłych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰;

7) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówko podobnym, lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym;

8) lokalizację garaży w budynku – rozwiązanie zalecane, lub jako wolnostojące;

9) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 30 m² dla jednego stanowiska i 60 m² dla dwóch,

10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej działki budowlanej.

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.

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U i MN, załącznik nr 1 i 2, dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki - 900 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki - 22 m.

3. Każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z drogi publicznej.

4. Nowo wydzielane działki muszą być usytuowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do pasa drogowego.

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

§ 13. Nie podejmuje się ustaleń.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 14.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszarów z istniejących dróg gminnych;

2) sposób powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym przedstawiono na rysunkach planu;

3) dla terenów oznaczonych symbolem KD załącznik nr 1, 1KD i 2KD załącznik nr 2 wyznacza się obszar przeznaczony na realizację trójkątów widoczności w pasie istniejącej drogi publicznej, o rozmiarze 5 x 5 m;

4) liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych, w ramach działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 stanowisko parkingowe na 1 działkę budowlaną,

b) dla funkcji usługowej minimum 2 stanowiska parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 15. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obowiązek wyposażenia obszarów objętych planem w podstawową sieć infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenie objętym planem;
- 3) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od zarządcy sieci;
- 4) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego będą stanowić projekty branżowe.

§ 16. Dostawa wody z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci, oraz w oparciu o przepisy szczególne.

§ 17. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Czempiniu, poprzez istniejącą sieć kanalizacji ks 200 przebiegającą w ul. Tarnowskiej, na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy szczególne;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i terenów utwardzonych, należy zagospodarować w granicach nieruchomości, bez naruszania interesu osób trzecich; docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) tymczasowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków o których mowa w pkt. 3 do rowu melioracyjnego, pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się docelowo zasilanie z gazociągów niskiego ciśnienia.

2. Przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym „Prawie energetycznym” po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu, i będzie zależało od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

§ 19. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zakazuje się stosowania jako źródła ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego;
- 2) realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, płynne lub paliwa stałe oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł ciepła do celów grzewczych;
- 3) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 20. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i nowoprojektowanej sieci energetycznej;

2) zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania, lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego, i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) w sytuacji gdy wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb, i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne;

4) określenie ostatecznej rozbudowy sieci i liczba stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc;

5) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na obszarze objętym planem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod ich budowę; jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych, nowe miejsce wskaże Urząd Miejski w Czempiniu.

§ 21. 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych z posesji w wydzielonych miejscach, w sposób zgodny z planem gospodarki odpadami gminy, z uwzględnieniem segregacji odpadów.

2. Odpady komunalne z posesji należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 22. Sieć telefoniczna – warunki techniczne przyłączenia do sieci określi firma telekomunikacyjna na etapie programowania i projektowania realizacyjnego.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 23. 1. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. Do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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