

UCHWAŁA nr XXXVIII/224/09
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 29 lipca 2009r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działki
o nr ewid. 198/2.**

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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w Piechaninie dla działki o nr ewid. 198/2 i powierzchni 4,84 ha.

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

3. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie, gmina Czempień dla działki o nr ewid. 198/2”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

5. Załącznikiem nr 3 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 rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej, dominującej ściany budynku mieszkalnego, z wyłączeniem

detali wystroju architektonicznego takich jak balkony, tarasy, gzymsy, wykusze i ganki, oraz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki;

9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

10) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w przepisach odrębnych;

11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

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

§ 3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN/U, 2 MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy usługowej, realizowanych w formie wolnostojącej;
- 2) w ramach działki lub budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, w szczególności usług handlu, gastronomii i innych bezpośrednio związanych z obsługą terenów mieszkaniowych;
- 3) zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych.

§ 5. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie terenu pod drogę wewnętrzną.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6.1. Ukształtowania wymagają kompozycje zieleni realizowane wzdłuż dróg.

2. Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, z wyłączeniem betonowych elementów prefabrykowanych na działkach bezpośrednio przyległych do drogi wojewódzkiej.

4. Ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych we frontowej części działki.

5. Budynki muszą być realizowane zgodnie z nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy określonymi w § 13, oraz na rysunku planu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7. 1. Wzdłuż granic obszaru objętego opracowaniem planu przy drodze wojewódzkiej należy wprowadzić nasadzenia nowych drzew i krzewów, pełniących funkcje estetyczne i ochronne.

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

3. Zagospodarowanie terenów objętych planem musi uwzględniać ich położenie na obszarach o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego, Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 150, w tym w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych, i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej.

4. Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu.

5. 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 planem gospodarki odpadami.

6. Z zakresu ochrony przed hałasem:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, MN/U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ochrona przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalny poziom hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, spoczywa na inwestorach i właścicielach obiektów terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U.

7. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przedsięwzięciem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, dla podstawowej funkcji terenów.

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

§ 8. 1. Teren objęty planem znajduje 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 ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze muszą być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Wprowadzanie tablic informacyjnych i reklam dopuszczalne jest, pod warunkiem ich harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowaniem wielkością i kolorystyką do miejsca, gdzie mają być zlokalizowane.

2. Lokalizacja nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu ulicznego oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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 **1 MN/U, 2 MN/U**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki – max. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy w głównej kalenicy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m, przy czym poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m od istniejącego poziomu terenu pod głównym wejściem,
 - b) dla garaży do 5 m,
- 5) dachy dwu-,⁰ lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 42⁰ ;
- 6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 7) stosowanie ogrodzeń ażurowych, z zakazem realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej działki budowlanej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MN**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną - min. 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki - max. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) 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 przed głównym wejściem,
 - b) dla garaży do 5 m;
- 5) dachy dwu-,⁰ lub wielospadowe o nachyleniu pochyłych połaci dachowych od 30⁰ do 42⁰ ;
- 6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 7) lokalizację garaży w obrębie budynku – rozwiązanie zalecane, lub jako wolnostojące;

- 8) stosowanie ogrodzeń azurowych, z zakazem realizacji ogrodzeń o przesłach z typowych prefabrykowanych elementów żelbetowych, z wyłączeniem sytuacji określonej w § 8 ust.3;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej działki budowlanej.

§ 11. Dla nowej zabudowy wyznaczonej w planie ustala się obowiązujące linie usytuowane zgodnie z rysunkiem planu, oraz nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem oraz w odległości:

- 1) od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej – 20 m;
- 2) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW - 6 m;
- 3) od linii rozgraniczającej drogi gminnej – 6 m;
- 4) od pozostałych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

§ 12. Nie ustala się ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem.

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

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową MN/U - min. 900 m²,
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – min. 1000 m²,
2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki - 22 m.
3. Każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z drogi, z uwzględnieniem warunku określonego w § 17 ust.1 pkt 2.
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.

§ 14. Nie podejmuje się ustaleń.

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

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

- 1) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasowa po jednym w każdym kierunku,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zakończona placem manewrowym,
 - c) wydzielona jezdnia o szerokości min. 5 m, z chodnikiem jedno-, lub dwustronnym, lub w układzie jednoprzestrzennym z innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych,
 - d) przeznaczenie uzupełniające - elementy infrastruktury technicznej - bez budynków, obiekty i urządzenia inżynierskie, pasy zieleni, miejsca postojowe,
- 2) ustala się zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej, oraz lokalizacji parkingów w pasie drogi wojewódzkiej;
- 3) sposób powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym przedstawiono na rysunkach planu;
- 4) liczbę miejsc parkingowych 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.

§ 16. 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.

§ 17. Dostawa wody z istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci, oraz w oparciu o przepisy odrębne, z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 18. 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 odrębne;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych 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.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się docelowo zasilanie

z gazociągów niskiego i średniego 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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 Gminy w Czempiniu.

§ 22. 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych z posesji w wydzielonych miejscach, w sposób zgodny z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, 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.

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.