

UCHWAŁA Nr XLI/244/09
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 2 grudnia 2009r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach dla działki o nr ewid. 99/1.

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 Bieczynach dla działki o nr ewid. 99/1, i powierzchni 1,5 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 Bieczynach, gmina Czempień dla działki o nr ewid. 99/1”, 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 których 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) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu lub krawędzi jezdni;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej, dominującej ściany budynku, z wyłączeniem

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

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – oznacza powierzchnię terenu w rozumieniu przepisów odrębnych,

9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) **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.

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. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN**, **2 MN** ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

§ 4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **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.

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

§ 6. Dla terenu oznaczonego symbolem **KD** ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.1. Ukształtowania wymagają kompozycje zieleni realizowane wzdłuż dróg.

2. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych prefabrykowanych elementów betonowych, oraz o wysokości większej niż 1,8 m.

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

4. Budynki muszą być realizowane zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 8. 1. Wzdłuż granic obszaru objętego opracowaniem planu przy drodze powiatowej 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 i do rowu melioracyjnego.

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 mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 9. 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.

§ 10. 1. Wprowadzanie tablic informacyjnych i reklam dopuszczalne jest na terenie oznaczonym symbolem MN/U, pod warunkiem ich niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowaniem wielkością i kolorystyką do miejsca, gdzie mają być zlokalizowane.

2. Na pozostałym terenie ustala się zakaz lokalizacji tablic informacyjnych i reklam, za wyjątkiem gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

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

§ 11. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1 MN, 2 MN**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 2) na 1 działce budowlanej realizacja max. 1 budynku mieszkalnego;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - min. 45 % 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 przed głównym wejściem,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych – I kondygnacja, max. 4,5 m;
- 6) dachy dwu-, lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu pochyłych połaci dachowych od 30⁰ do 42⁰;
- 7) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 8) stosowanie ogrodzeń ażurowych, z zakazem realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej działki budowlanej.

§ 12. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu **MN/U**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 2) na 1 działce budowlanej realizacja max. 1 budynku;
- 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 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 przed głównym wejściem,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych – I kondygnacja, max. do 5 m,
- 6) dachy dwu-, lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 42⁰;
- 7) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;

- 8) stosowanie ogrodzeń ażurowych, z zakazem realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej działki budowlanej.

§ 13. Dla nowej zabudowy wyznaczonej w planie ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem planu.

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.

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

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

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podział terenu 1 MN, 2 MN i MN/U na działki budowlane pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki - 900 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki - 20 m.
3. Każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z drogi.
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.

§ 16. Nie ustala się.

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

§ 17.1. 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 8 m,
 - c) wydzielona jezdnia o szerokości min. 5 m, z chodnikiem, 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) dla terenu oznaczonego symbolem KD wyznacza się obszar przeznaczony na realizację trójkąta widoczności, o rozmiarze 5 x 5 m;
- 3) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez nowo projektowaną drogę wewnętrzną KDW, oraz istniejącą drogę gminną, z włączeniem do drogi powiatowej na istniejącym

- skrzyżowaniu;
- 4) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na drogę powiatową;
 - 5) sposób powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym przedstawiono na rysunku planu;
 - 6) liczbę miejsc parkingowych w ramach działki budowlanej- minimum 1 stanowisko parkingowe na 1 działkę budowlaną.

§ 18. 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.

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

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

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do oczyszczalni ścieków, poprzez projektowaną sieć kanalizacji na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, z wywozem tych ścieków do oczyszczalni przez koncesjonowanych przewoźników;
- 3) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z systemem rozsączającym;
- 4) wody opadowe i roztopowe, należy zagospodarować w granicach nieruchomości, stosując rozwiązania indywidualne, bez naruszania interesu osób trzecich;
- 5) docelowo odprowadzanie ścieków o których mowa w pkt. 4 do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) po podłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej należy zlikwidować bezodpływowe zbiorniki na ścieki.

§ 21. 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.

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

- 1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;
- 2) realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami, takie jak: paliwa gazowe, płynne lub stałe, w tym biomasa i drewno, oraz z wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnych źródeł ciepła do celów grzewczych.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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