

**UCHWAŁA nr III/23/10**  
**Rady Miejskiej w Czempiniu**  
**z dnia 29 grudnia 2010r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Borowie dla działki o nr ewid. 121.**

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 Borowie dla działki o nr ewid. 121, i powierzchni 2,56 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 Borowie gmina Czempień dla działki o nr ewid. 121”, 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) **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 oznaczonego symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

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

§ 6. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej typu stacja transformatorowa, stacja wodociągowa, podziemne zbiorniki na nieczystości ciekłe oraz inne obiekty i urządzenia służące obsłudze technicznej obszaru objętego planem.

§ 7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, i realizację urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

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

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

3. Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru, poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg;

3) lokalizację zabudowy w odniesieniu do granic działki i zabudowy sąsiedniej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 9. 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. 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 przepisami odrębnymi.

5. Z zakresu ochrony przed hałasem na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 10. 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.**

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji reklam.

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 2) na 1 działce budowlanej dopuszcza się realizację max. 1 budynku mieszkalnego;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 4) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

- 5) zakaz realizacji budynków gospodarczych we frontowej części działki;
- 6) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 4,5 m w kalenicy dachu;
- 7) dla budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od  $30^0$  do  $42^0$  ;
- 8) w przypadku realizacji dachów dwuspadowych, ustala się zachowanie symetrycznie pochylonych połaci;
- 9) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową, blachodachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 10) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m od istniejącego poziomu terenu pod głównym wejściem;
- 11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 45 % powierzchni działki;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 13) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji.

§ 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 na działki budowlane pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki -  $1000 \text{ m}^2$ .
2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki - 22 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.

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

§ 16. Do czasu skablowania, likwidacji lub przeniesienia poza obszar objęty planem linii energetycznej średniego napięcia 15 kV – obowiązuje obszar oddziaływania obiektu o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w którym ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

## **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 10 m,
  - c) wydzielona jezdnia o szerokości min. 5 m,
  - d) przeznaczenie uzupełniające - elementy infrastruktury technicznej - bez budynków, obiekty i urządzenia inżynierskie, pasy zieleni, miejsca postojowe,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KD ustala się rezerwę terenu o szerokości 6 m, z przeznaczeniem pod poszerzenie istniejącej drogi;
- 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 obszaru objętego 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 bytowych 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) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) wody opadowe i roztopowe, tymczasowo 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) 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;

3) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi firma energetyczna;

4) szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi firma energetyczna na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

**§ 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.