

Uchwała Nr V/27/02
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 30 grudnia 2002 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dostępnością komunikacyjną we wsi Borowo.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 i 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), oraz w związku z uchwałą XXX/257/02 z dnia 18 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień.

Rada Miejska w Czempiniu uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dostępnością komunikacyjną we wsi Borowo.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu zatytułowany: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOSTĘPNOŚCIĄ KOMUNIKACYJNĄ opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

§2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych

gwiazdką, które stanowią treść informacyjną.

§3.

1. Plan składa się z:
 - 1) rysunku planu,
 - 2) treści uchwały czyli ustaleń.
2. Przedmiotem planu jest realizacja Uchwały Nr XXX/257/02 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 18 kwietnia 2002 roku i dotyczy:
 - 1) ustalenia przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) ustalenia zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 3) określenia lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
 - 4) ustalenia zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane.
3. Celem planu jest wprowadzenie do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień:
 1. przekształcenia części terenów oznaczonych w planie symbolem RPO na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dostępnością komunikacyjną,
 2. przekształcenia części terenów oznaczonych w planie symbolem „ZP1” na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dostępnością komunikacyjną.

§4.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 2) stworzenie podstaw (warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej) formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania części terenu dotychczas będącego w użytkowaniu ośrodka produkcji rolnej i części terenu parku podworskiego.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do obszaru objętego planem wg zasad określonych w ustaleniach Rozdział II i III niniejszej uchwały.

§5.

1. Ustalenia dotyczące warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.),
 - 2) ustala się, że prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na gruncie. W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie odtworzyć przecięte ciągi drenarskie, odbudować ciągi melioracyjne itp.,
 - 3) ustala się obowiązek powiadomienia państwowej służby ochrony zabytków na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych i prowadzenia w przypadku potrzeby stałego nadzoru archeologicznego w czasie realizacji inwestycji,
 - 4) ustala się zapewnienie poziomu hałasu dopuszczalnego jak dla terenów mieszkaniowych.

§6.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w §1 uchwały
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czempiniu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) wyznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć, że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację obiektu w obszarze zawartym między tą linią, a krawędzią jezdni,

- 8) intensywności zabudowy kubaturowej wyrażonej procentem powierzchni działki – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zabudowanego,
- 9) wysokości obiektów budowlanych (budyneków) - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 10) zieleni - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
- 11) nasyceniu terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu, która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,
- 12) zakazywaniu, nakazywaniu lub obowiązywaniu - należy przez to rozumieć, że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem,
- 13) zalecaniu - należy przez to rozumieć propozycję rozwiązań nie mającej rangi przepisu gminnego.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

- przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

§7.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu literami/symbolami:
 - 1) „1 MN” - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) „2 MN” - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) „3 KD” - teren komunikacji - ulica dojazdowa
2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 określa rysunek planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) „1 MN”

a) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej KDP Nr 305 za pośrednictwem ulicy dojazdowej 3 KD,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0m od linii rozgraniczającej działki (zgodnie z rysunkiem planu),

c) budynki jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym, pokryte dachami stromymi o symetrycznych spadkach połaci dachowych, pokryte dachówką o kolorze ceglastoczerwonym,

d) zaleca się włączenie garaży i części gospodarczych w bryłę budynku,

e) architektura projektowanych budynków winna być zbliżona i nawiązywać do otoczenia i tradycji zabudowy lokalnej,

f) nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 40%,

g) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 40% powierzchni działki,

h) na etapie realizacji projekty budowlane wymagają zaopiniowania Konserwatora Zabytków.

2) „2 MN”

a) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej KDP Nr 305 za pośrednictwem ulicy dojazdowej 3 KD,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0m od linii rozgraniczającej działkę (zgodnie z rysunkiem planu),

c) w obrębie tego terenu nie należy lokalizować nowych obiektów,

d) jakkolwiek modernizacja istniejącej zabudowy wymaga uzgodnienia z WKZ,

e) nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 40%,

f) teren ten stanowi element zabytkowego założenia pałacowo-parkowo-folwarcznego

i. lokalizacja i projekty architektoniczne na etapie realizacji wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

3) „3 KD”

- a) teren komunikacji - ulica dojazdowa, zakończona placem manewrowym o wymiarach 14,0x14,0m,
- b) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10,00m,
- c) przekrój ulicy jednojezdniowy - zaleca się dwa pasy ruchu,
- d) nawierzchnia utwardzona,
- e) zaleca się realizację jednostronnego chodnika o szerokości 1,50m wyłożonego płytkami chodnikowymi.

4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- a) na terenie oznaczonym symbolem " 1 MN" wyznacza się 6 działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- b) na terenie oznaczonym symbolem „2 MN" wyznacza się 1 działkę zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- c) dostępność komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 8.

1. zasilanie energetyczne - na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego z istniejącej sieci energetycznej w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem. Ustala się konieczność wystąpienia o warunki przyłączenia do właściwego Zakładu Energetycznego, a realizacja w/w inwestycji nastąpi na zasadach obowiązującej ustawy „Prawo Energetyczne”,
2. zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej,
3. telekomunikacja - ustala się konieczność wykonania uzbrojenia terenu w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenie do niej terenów zabudowanych w zakresie sieci telefonicznej - skablowanej lub podziemnej,
4. odprowadzanie ścieków - dopuszcza się realizację obiektów przy rozwiązaniu gospodarki ściekowej na bazie szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), docelowo do systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

5. odpady komunalne - winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko śmieci (zgodnie z programem gminnym),
6. energia cieplna - zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska technologii oraz ekologicznych nośników energii cieplnej np.: energia elektryczna, gaz olej opałowy (tzn. należy zastosować urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń),
7. w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zapotrzebowanie wodne do celów gaśniczych i warunki do prowadzenia działań ratowniczych,
8. ustala się, że podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§9.

1. Obszar będący przedmiotem opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej (ustalenia szczegółowe sformułowano w §7 niniejszej uchwały). Obszar będący przedmiotem opracowania obejmuje się strefą "W" ochrony archeologicznej.
2. Działalność inwestycyjna w strefie "W" wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej i konserwatorskiej.

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe

§10.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w stosunku do obszaru objętego planem, ustala się w wysokości 5%.

§11.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (Dz. U Nr 16 z dnia 22 lutego 1995r poz.78 z późniejszymi zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych we wsi Borowo:

-kI III o powierzchni 0,90ha Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: G.Z.tr.057-802-653/02 z dnia 2002-11-14

na cele określone w niniejszym planie.

§12.

Traci moc uchwała Nr XXXII/153/94 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 27 maja 1994r. (Dz. Urz. Województwa Nr 12 poz. 124 z 1994r.) w stosunku do obszaru objętego niniejszym planem.

§13.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempień.

§14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.