U C H W A Ł A N r XXII/185/2009
Rady Miejskiej w Przedczu
z dnia 23 października 2009r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759 z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009r., Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241/ oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127, poz. 880/ z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413/ oraz w związku z uchwałą Nr XIV/114/2008 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 25 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz w rejonie ulic: Szemplińskiego, Leśnej i Kolonii pod Kobylatą, Rada Miejska w Przedczu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz obejmujące teren działek:
   - o nr ewid.: 2, 3/1, 3/2, 7/1, 7/2, 8, 9/3 i 11/1 położonych w rejonie ulicy Szemplińskiego z przeznaczeniem na teren upraw rolnych i ogrodniczych z prawem zabudowy rolniczej
   - o nr ewid.: 9/1 i 16 położonych w rejonie ulicy Leśnej z przeznaczeniem na teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i usług
   - o nr ewid.: 21 położonej przy ulicy Kolonia pod Kobylatą z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
2. Przedmiotem planu jest zmiana obowiązujących aktualnie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz przyjętego uchwałą nr XXVI/173/2002 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 22 marca 2002r. /Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2002r., Nr 70, poz. 1840/ dla obszarów objętych zmianą planu.
3. Załącznikami do zmiany planu są:
   1/ rysunki zmiany planu w skali 1:1000 i 1:2000 z zaznaczeniem granic ich opracowania, stanowiące załączniki nr 1, 2 i 3.
   2/ kopia rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz w skali 1:20000, stanowiąca załącznik nr 4
   3/ oświadczenie o zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz, obejmującej tereny działek objętych zmianą planu w granicach miasta Przedecz z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz, stanowiące załącznik nr 5
   4/ informacja o sposobie rozstrzygnięcia realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w zmianie planu, która należy do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiąca załącznik nr 6.
4. Przedmiot ustaleń planu obejmuje:
   1/ przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania
   2/ zasady obsługi w zakresie komunikacji
   3/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

4/ szczegółowe warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego
5/ szczegółowe warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
6/ szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

§2

Następujące oznaczenia w rysunkach zmiany planu stanowiących załączniki do uchwały są ustaleniami obowiązującymi:
1/ granica opracowania zmiany planu
2/ linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu – obowiązująca
3/ linia zabudowy nieprzekraczalna
4/ symbol określający podstawową funkcję terenu

§3

1. Dla obszarów objętych zmianą planu wyznacza się następujące przeznaczenie podstawowe:
   - dla działek położonych przy ulicy Szemplińskiego – teren upraw rolnych i ogrodniczych z prawem zabudowy rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM
   - dla działek położonych przy ulicy Leśnej – teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U
   - dla działki położonej przy ulicy Kolonia pod Kobylatą – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania, obejmujące:
   1/ funkcje dopuszczalne
   2/ warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
   3/ szczególne warunki zagospodarowania terenu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację niezbędnych funkcji towarzyszących: zieleni oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.
4. Na terenach objętych zmianą planu nie występują:
   1/ tereny przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
   2/ tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

§4

1. Ustala się obsługę terenów zmiany planu w zakresie komunikacji z istniejących dróg publicznych:
   - działki o nr ewid.: 2, 3/1, 3/2, 7/1, 7/2, 8, 9/3 i 11/1 z ulicy Szemplińskiego, klasy D, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD
   - działki o nr ewid.: 9/1 i 16 z ulicy Leśnej, klasy L, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL
   - działka o nr ewid. 21 z ulicy Kolonia pod Kobylatą, klasy D, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD
2. Adaptuje się istniejące wjazdy na działki
3. Dopuszcza się nowe wjazdy oraz zmianę istniejących, tylko za zgodą zarządcy drogi.

§5

Ustala się obsługę terenów zmiany planu w zakresie infrastruktury technicznej następująco:
1/ Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL i KDD
2/ Odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu

w pasach drogowych ulic: Szemplińskiego, Leśnej i Kolonii pod Kobylatą, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
Do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej warunkowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych w sposób indywidualny do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne.

3/ Wody opadowe z dachów istniejących i projektowanych budynków kierowane będą do gruntu ponieważ nie przewiduje się powierzchni utwardzonych wymagających otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej.
Z działek położonych przy ulicy Leśnej do kolektora kanalizacji deszczowej

4/ Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących linii oraz urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się na terenach opracowania zmiany planu lub w ich sąsiedztwie:
a/ linii napowietrznej SN 15kV
b/ linii napowietrznych i kablowych nn 0.4kV
c/ słupowej stacji transformatorowej SN/nn oznaczonej na planie symbolem E
Wydzielony pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wynosi:
a/ dla linii SN15kV- 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii
b/ dla linii nn 0.4kV – 3m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii
W pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli oraz zieleni wysokiej. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną niż pozwalają na to możliwości zasilania z istniejącej sieci, dopuszcza się budowę sieci zasilającej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora przedsiębiorstwa energetycznego.
Dla usytuowania nowych urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie ustalonej linii zabudowy

5/ Ogrzewanie istniejącej i projektowanej zabudowy z własnych pieców opalanych paliwem charakteryzującym się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.
Dopuszcza się zastosowanie alternatywnych źródeł energii.

6/ Gromadzenie odpadów w szczelnych zamykanych pojemnikach oraz unieszkodliwienie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi

§6

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów zmiany planu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:

1/ Tereny objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm./

2/ Wszelka działalność na terenach objętych zmianą planu powinna respektować obowiązujące przepisy szczególne

3/ Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów:
- położonych przy ulicy Szemplińskiego – teren upraw polowych i ogrodniczych z prawem zabudowy rolniczej
- położonych przy ulicy Leśnej – teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i usług
- położonych przy ulicy Kolonia pod Kobylatą – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

Dla zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się dopuszczalny poziom hałasu w porze dziennej do 55dB (A) oraz w porze nocnej do 45dB (A)

4/ Zabudowa mieszkalno-usługowa oraz techniczno-produkcyjna nie mogą powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice terenów objętych zmianą planu

5/ Ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych określonych w odpowiednich przepisach: stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz dopuszczalnej emisji hałasu, wibracji i promieniowania elektroenergetycznego
6/ Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów
7/ Ustala się ochronę zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie oraz drogom publicznym
8/ Na terenach nowej zabudowy należy przeznaczyć na cele zieleni powierzchnie określone w ustaleniach szczegółowych, nie mniej jednak niż 20% powierzchni działek
9/ Wszelkie oddziaływania na środowisko na obszarze objętym opracowaniem planu nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska określonych odrębnymi przepisami, poza terenami zmiany planu

§7

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów zmiany planu wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1/ Na terenie działek o nr ewid.: .: 2, 3/1, 3/2, 7/1, 7/2, 8, 9/3 i 11/1 położonych w rejonie ulicy Szemplińskiego znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne będące pod ochroną konserwatorską, zgodnie z art. 6 ust. 1, pkt. 3 i art. 445 Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. /Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm./
2/ Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§8

Na terenach oznaczonych na rysunku nr 1 zmiany planu symbolem **RM** ustala się funkcję podstawową – teren upraw polowych i ogrodniczych z prawem zabudowy rolniczej
1. Funkcja dopuszczalna:
   Funkcja usługowa – jako wbudowana w obiekt podstawowy, o pow. użytkowej nie przekraczającej 150m^2
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1/ Nieprzekraczalna linia zabudowy – 10.0m od krawędzi jezdni ulicy Szemplińskiego oraz granicy rowu odwadniającego teren
   2/ Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0.60
   3/ Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 20%
   4/ Posadowienie budynków i budowli dostosować do warunków gruntowych terenu, przyjmując stan zerowy projektowanych obiektów na poziomie nie wyższym niż 20cm powyżej rzędnej projektowanego terenu
   5/ Maksymalna wysokość budynków i budowli do 6.0m
   6/ Dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 40^o
   7/ Maksymalna wysokość kalenicy dachu do 10.0m
   8/ Adaptuje się istniejącą zabudowę – szklarnie
   9/ Gabaryty i charakter nowych budynków i budowli muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do budynków i budowli zrealizowanych lub realizowanych w sąsiedztwie.
3. Zasady podziału na działki budowlane:
   Nie dopuszcza się podziału terenu na działki

Na terenie oznaczonym na rysunku nr 1 zmiany planu symbolem **E** ustala się funkcję podstawową – teren urządzeń energetycznych

1. Szczegółowe przeznaczenie terenu:
   Istniejąca stacja transformatorowa nasłupowa na wydzielonej działce
2. Funkcja dopuszczalna:
   Urządzenia i sieć infrastruktury technicznej
3. Warunki zagospodarowania terenu:
   Zagospodarowanie terenu na podstawie przepisów szczególnych

§9

Na terenie oznaczonym na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem **P/U** ustala się funkcję podstawową – teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i usług

1. Funkcja dopuszczalna:
   Funkcja mieszkaniowa jako uzupełnienie zabudowy przeznaczenia podstawowego
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1/ Możliwa przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów pod warunkiem zachowania maksymalnego wskaźnika zabudowy
   2/ Nieprzekraczalna linia zabudowy – 7.0m od krawędzi jezdni ulicy Leśnej
   3/ Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0.40
   4/ Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 20%
   5/ Maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje
   6/ Maksymalna wysokość kalenicy – do 10.0m
   7/ Dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30^{o}
   8/ Posadowienie nowych budynków dostosować do warunków gruntowych terenu, przyjmując stan zerowy projektowanych obiektów na poziomie nie wyższym niż 30cm powyżej rzędnej projektowanego terenu
   9/ Gabaryty i charakter nowych budynków muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do budynków zrealizowanych lub realizowanych w sąsiedztwie.
   10/ Wskaźnik miejsc parkingowych - 30/1000m^2 p.u., lecz nie mniej niż 5miejsc do parkowania na działce
3. Zasady podziału na działki budowlane:
   Nie dopuszcza się podziału terenu na działki

§10

Na terenie oznaczonym na rysunku nr 3 zmiany planu symbolem **MN/U** ustala się funkcję podstawową – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

1. Funkcja dopuszczalna:
   Funkcja produkcyjna jako uzupełnienie funkcji usług
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1/ Możliwa przebudowa i rozbudowa istniejącego obiektu pod warunkiem zachowania maksymalnego wskaźnika zabudowy
   2/ Nieprzekraczalna linia zabudowy – 8.0m od granicy pasa drogowego ulicy Kolonia pod Kobylatą
   3/ Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0.40
   4/ Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 20%
   5/ Maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje
   6/ Maksymalna wysokość kalenicy – do 10.0m
   7/ Dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30^{o}
   8/ Posadowienie nowych budynków dostosować do warunków gruntowych terenu, przyjmując

stan zerowy projektowanych obiektów na poziomie nie wyższym niż 50cm powyżej rzędnej projektowanego terenu

9/ Gabaryty i charakter nowych budynków muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do budynków zrealizowanych lub realizowanych w sąsiedztwie.

10/ Wskaźnik miejsc parkingowych - 30/1000m^2 p.u. usług, lecz nie mniej niż 5miejsc do parkowania na działce

3. Zasady podziału na działki budowlane:
Nie dopuszcza się podziału terenu na działki

§11

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu zmiany planu, w wysokości 15%.

§12

Traci moc uchwała nr XXVI/173/2002 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 22 marca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz w części dotyczącej terenów objętych niniejszą uchwałą.

§13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Przedcza

§14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

U Z A S A D N I E N I E

do Uchwały Nr XXII/185/2009 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 23 października 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz.

Realizując postanowienia Uchwały nr XIV/114/2008 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 25 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz obejmującego teren działek:
- o nr ewid.: 2, 3/1, 3/2, 7/1, 7/2, 8, 9/3 i 11/1 położonych w rejonie ulicy Szemplińskiego
- o nr ewid.: 9/1 i 16 położonych w rejonie ulicy Leśnej
- o nr ewid.: 21 położonej przy ulicy Kolonia pod Kobylatą

Burmistrz Miasta i Gminy Przedecz opracował projekt zmiany miejscowego planu, który po uchwaleniu określi warunki nowego przeznaczenia terenu w/w działek oraz zasady ich zagospodarowania.

Wraz ze sporządzeniem zmiany planu przeprowadzono postępowanie formalno – prawne zgodnie z ustaleniami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodaro-waniu przestrzennym /Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm./.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie złożono uwag do planu.