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/ obowiązująca linia zabudowy
5/ symbol określający podstawową funkcję terenu

§3

1. Dla obszarów objętych zmianą planu wyznacza się następujące przeznaczenie podstawowe:
   1/ dla działki położonej przy ulicy Gen. Bema – teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN
   2/ dla działki położonej przy ulicy Kilińskiego – teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN
   3/ dla działki położonej przy ulicy Kolonia pod Kobylatą – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN
   4/ dla działki położonej przy ulicy Sienkiewicza – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN
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.: 77, 78 z ulicy Gen. Bema, klasy Z i z ulicy Projektowanej, klasy L, oznaczonych na rysunkach planu symbolami KDZ i KDL,
   - działki o nr ewid.: 47/2 z ulicy Kilińskiego, klasy Z, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ

U C H W A Ł A Nr V/35/2011
Rady Miejskiej w Przedczu
z dnia 3 marca 2011 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm./oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003r., Nr. 80, poz. 717 z późn. zm./ w związku z uchwałą Nr XXII/187/2009 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 23 października 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz w rejonie ulic: Gen. Bema, Kilińskiego, Szemplińskiego, Kolonii pod Kobylatą i Sienkiewicza oraz z uchwałą Nr IV/27/2011 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 10 lutego 2011r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/187/2009 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 23 października 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz w rejonie ulic: Gen. Bema, Kilińskiego, Szemplińskiego, Kolonia pod Kobylatą i Sienkiewicza – Rada Miejska w Przedczu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz przyjętego uchwałą nr X/77/99 z dnia 29 grudnia 1999r. uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz obejmujące teren działek:
   - o nr ewid.: 77, 78 położonej przy ulicy Gen. Bema z przeznaczeniem na teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
   - o nr ewid.: 47/2 położonej przy ulicy Kilińskiego z przeznaczeniem na teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
   - o nr ewid.: 15 położonej przy ulicy Kolonia pod Kobylatą z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
   - o nr ewid.: 11 położonej przy ulicy Sienkiewicza z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
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. Plan miejscowy składa się z tekstu niniejszej uchwały oraz integralnych z nią załączników:
   1/ rysunków zmiany planu w skali 1:1000 z zaznaczeniem granic jego opracowania, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3 i 4.
   2/ kopii rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz w skali 1:20000, stanowiącej załącznik nr 5
   3/ rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Przedczu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 6
   4/ rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Przedczu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie planu, należą do działań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 7

2/ Wszelka działalność na terenach objętych zmianą planu powinna respektować obowiązujące przepisy szczególne
3/ Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów:
- położonych przy ulicach Gen. Bema i Kilińskiego – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- położonych przy ulicach Kolonia pod Kobylatą i Sienkiewicza – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się dopuszczalny poziom hałasu komunikacyjnego w porze dziennej do 60dB (A) oraz w porze nocnej do 50dB (A)
Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się dopuszczalny poziom hałasu komunikacyjnego w porze dziennej do 55dB (A) oraz w porze nocnej do 50dB (A)
4/ 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
5/ Na terenach objętych zmianą planu wprowadza się zakaz:
- składowania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych
- odprowadzania nieczystości ciekłych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych

6/ Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa
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/ Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej lub składować w miejscu ustalonym przez Urząd Miasta i Gminy Przedecz
10/ Wszelka działalność prowadzona na terenach objętych zmianą planu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§7

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów zmiany planu wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1/ Pierzeje ulic: Gen. Bema i Kilińskiego położone są w strefie „B" ochrony konserwatorskiej
2/ W strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
- historyczne rozplanowanie
- historyczna linia zabudowy
- historyczna parcelacja
- zachowanie historycznej gęstości zabudowy
- zharmonizowanie architektury nowych obiektów z istniejącą zabudową w zakresie: skali, formy, materiału i kolorystyki
- zachowanie zabytkowej zieleni

§8

Na terenie oznaczonym na rysunku nr 1 symbolem U/MN ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1. Przeznaczenie podstawowe – teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. Przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a/ możliwe dokończenie budowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dwukondygnacyjnego
   - działki o nr ewid. 15 z ulicy Kolonia pod Kobylatą, klasy D, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD
   - działki o nr ewid. 11 z ulicy Sienkiewicza, klasy L, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL
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: KDZ, KDL i KDD
2/ Odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych ulic: Gen. Bema, Kilińskiego, Kolonii pod Kobylatą i Sienkiewicza, 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 ze szczelnych zbiorników bezodpływowych należy systematycznie wywozić przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne.
3/ Wody opadowe i roztopowe z dachów istniejących i projektowanych budynków oraz utwardzonych placów i dojazdów mogą być odprowadzane w sposób niezorganizowany do ziemi w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.
4/ Wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód powierzchniowych lub do ziemi w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.
5/ 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
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
6/ Ogrzewanie istniejącej i projektowanej zabudowy z własnych pieców opalanych paliwem charakteryzującym się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takimi jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno).
Dopuszcza się zastosowanie alternatywnych źródeł energii.
7/ Odpady należy gromadzić selektywnie w przeznaczonych do tego celu szczelnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu na terenie każdej działki oraz w pierwszej kolejności poddawać je odzyskowi, a jeśli jest to niemożliwe lub nie jest uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, należy je przekazywać do unieszkodliwiania zgodnie z przepisami o odpadach oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

§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 i nie podlegającymi ochronie na podstawie przepisów odrębnych

b/ maksymalny wskaźnik zabudowy – 0.40
c/ minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 30%
d/ posadowienie budynków i budowli dostosować do warunków gruntowych terenu, przyjmując stan zerowy projektowanych obiektów na poziomie nie niższym niż 20cm powyżej rzędnej projektowanego terenu
e/ wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, z użytkowym poddaszem
f/ dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
g/ maksymalna wysokość kalenicy dachów – 8.0m
h/ gabaryty i charakter nowych budynków muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do budynków zrealizowanych lub realizowanych w sąsiedztwie.

4. Zasady podziału na działki budowlane:
- dopuszcza się podział terenu na działki według następujących kryteriów:
  - linia rozgraniczająca teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40.0m od granicy ulicy Kolonia pod Kobylatą
  - minimalna szerokość działki 22.0m
  - minimalna powierzchnia działki 800m^2
- wydzielić dojazd o szerokości 5.0m do części działki pozostającej w dotychczasowym użytkowaniu

§11

Na terenie oznaczonym na rysunku nr 4 symbolem **MN** ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. Przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a/ nieprzekraczalna linia zabudowy – 12.0m od krawędzi jezdni ulicy Sienkiewicza
   b/ maksymalny wskaźnik zabudowy – 0.40
   c/ minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 30%
   d/ posadowienie budynków i budowli dostosować do warunków gruntowych terenu, przyjmując stan zerowy projektowanych obiektów na poziomie nie niższym niż 50cm powyżej rzędnej projektowanego terenu
   e/ wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, z użytkowym poddaszem
   f/ dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
   g/ maksymalna wysokość kalenicy dachów – 8.0m
   h/ gabaryty i charakter nowych budynków muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do budynków zrealizowanych lub realizowanych w sąsiedztwie.
4. Zasady podziału na działki budowlane:
- dopuszcza się podział terenu na działki według następujących kryteriów:
  - linia rozgraniczająca teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40.0m od granicy ulicy Sienkiewicza
  - minimalna szerokość działki 22.0m
  - minimalna powierzchnia działki 800m^2

§12

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

b/ nieprzekraczalna linia zabudowy – 13.0m od krawędzi jezdni ulicy Gen. Bema oraz 8.0m od granicy ulicy Projektowanej
c/ maksymalny wskaźnik zabudowy – 0.40
d/ minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 20%
e/ maksymalna powierzchnia użytkowa obiektu usługowego – 800m^2
f/ posadowienie budynków i budowli dostosować do warunków gruntowych terenu, przyjmując stan zerowy projektowanych obiektów na poziomie nie niższym niż 20cm powyżej rzędnej projektowanego terenu
g/ maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje
h/ maksymalna wysokość kalenicy dachów – 9.0m
i/ dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 35°
j/ gabaryty i charakter nowych budynków muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do budynków zrealizowanych lub realizowanych w sąsiedztwie.
k/ wskaźnik miejsc parkingowych – 30/1000m^2 p.u. przy obiekcie usługowym na działce

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

§9

Na terenie oznaczonym na rysunku nr 2 symbolem **U/MN** ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1. Przeznaczenie podstawowe – teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. Przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a/ możliwe przebudowa, rozbudowa i remont istniejących budynków pod warunkiem zachowania maksymalnego wskaźnika zabudowy
   b/ obowiązującą linię zabudowy wyznacza istniejący budynek dwukondygnacyjny usytuowany w linii regulacyjnej ulicy Kilińskiego
   c/ maksymalny wskaźnik zabudowy – 0.40
   d/ minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 20%
   e/ maksymalna powierzchnia użytkowa obiektu usługowego – 400m^2
   f/ posadowienie budynków i budowli dostosować do warunków gruntowych terenu, przyjmując stan zerowy projektowanych obiektów na poziomie nie niższym niż 20cm powyżej rzędnej projektowanego terenu
   g/ maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje
   h/ maksymalna wysokość kalenicy dachów – 9.0m
   i/ dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 35°
   j/ gabaryty i charakter nowych budynków muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do budynków zrealizowanych lub realizowanych w sąsiedztwie.
   k/ wskaźnik miejsc parkingowych – 30/1000m^2 p.u. przy obiekcie usługowym na działce
4. Zasady podziału na działki budowlane:
Nie dopuszcza się podziału terenu na działki

§10

Na terenie oznaczonym na rysunku nr 3 symbolem **MN** ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. Przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a/ nieprzekraczalna linia zabudowy – 10.0m od granicy ulicy Kolonia pod Kobylatą

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

do Uchwały Nr V/35/2011 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 3 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz

Realizując postanowienia Uchwały nr XXII/187/2009 Rady Miejskiej w Przedczu
z dnia 23 października 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz oraz Uchwały nr IV/27/2011
z dnia 10 lutego 2011r. zmieniającej zakres opracowania zmiany miejscowego planu
do terenu działek:
- o nr ewid.: 77, 78 położonej przy ulicy Gen. Bema
- o nr ewid.: 47/2 położonej przy ulicy Kilińskiego
- o nr ewid.: 15 położonej przy ulicy Kolonia pod Kobylatą
- o nr ewid.: 11 położonej przy ulicy Sienkiewicza

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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jerzy Robaszewski

§13

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.

§14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Przedcza

§15

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jerzy Robaszewski