BURMISTRZ GMINY I MIASTA ZDUNY

ZDUNY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1075 W MIEŚCIE ZDUNY

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ZDUNACH

Zduny, październik 2006r.

UCHWAŁA NR XXXVIII/256/06
RADY MIEJSKIEJ W ZDUNACH

z dnia 25 października 2006 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 1075 w mieście Zduny

Na podstawie art. 20 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, z 2005r. Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny, Rada Miejska w Zdunach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/173/05 Rady Miejskiej w Zdunach z dnia 28.04.2005r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 1075 w mieście Zduny, obejmujący obszar oznaczony na rysunku planu, zwany dalej planem;

2. Integralną częścią uchwały są:
   1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 1075 w mieście Zduny" opracowany w skali 1: 1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:
1) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
2) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku mieszkalnego (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego) lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego);
4) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;
5) działka budowlana – docelowy kształt terenu samodzielnej nieruchomości określony na rysunku planu projektowanymi granicami;
6) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do kalenicy lub - przy dachach wielospadowych - do najwyżej położonego punktu zbiegu połaci dachowych;
8) szerokość frontowa działki – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) projektowany podział działek budowlanych;
6) przeznaczenie terenu.

§4. Ustala się podział obszaru planu o powierzchni ok. 1,53ha o którym mowa w § 1.1, na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3ZP, 4KDw, 5KDw.

§5. Przeznaczenie terenów, o których mowa w § 5:
1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
2) ZP – tereny zieleni urządzonej;
3) KDw – tereny dróg wewnętrznych.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nowe zagospodarowanie terenu winno być realizowane jako reprezentacyjne, o wysokich walorach przestrzennych i architektonicznych;
2) zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
3) obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych;
4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów wysokich i wysokościowych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
5) należy unikać przekształcenia powierzchni terenu z wyjątkiem sytuacji wymagających kształtowania właściwej niwelety przekroju poprzecznego dojazdów i dojść;

6) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji) i budynków prowizorycznych.

§7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki i odprowadzać je zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w mieście na komunalne składowisko odpadów;
2) energię cieplną należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, w szczególności należy stosować ogrzewanie gazowe oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy cieplne, kolektory słoneczne, energię elektryczną; dopuszcza się stosowania paliw stałych pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji.

§8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

§9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz budową dróg;
2) zakazuje się lokalizowania innych obiektów jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości;
3) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

§10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się połączenie komunikacyjne terenu objętego planem z ulicą Wrocławską (droga publiczna – krajowa) z drogi wewnętrznej 4KDw poprzez drogę gminną o nr ewidencyjnym działki 1063/2, poprzez tymczasowy zjazd w km 49+137 ulicy Wrocławskiej, docelowo ustala się konieczność obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem z ulicy Witosa, poprzez przylegającą do obszaru planu drogę gminną;
2) w ramach poszczególnych działek należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
3) dla inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem na terenie gminy oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
   a) sieci wodociągowej,
   b) sieci kanalizacji sanitarnej,
   c) sieci energetycznej - skablowanej, podziemnej;

4) w zakresie wodociągu – ustala się adaptację, rozbudowę istniejącej sieci gminnej;
5) w zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala się adaptację, rozbudowę istniejącej sieci gminnej;
6) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n, poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
7) w zakresie sieci gazowej – ustala się adaptację, rozbudowę istniejącej sieci;
8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło zgodnie z §7 pkt 2 niniejszej uchwały;
9) określone w Rozdziale 2 zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej należy traktować jako zalecane.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad podziału nieruchomości: projektowany podział działek budowlanych określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**:
1) przeznaczenie terenu– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
2) zasady podziału nieruchomości:
   a) projektowany podział działek budowlanych określono na rysunku planu,
   b) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działek budowlanych 700 m^2 oraz minimalnej szerokości frontowej działki 20,0m z bezpośrednim dostępem do drogi;
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
   a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki garażowe, budynki gospodarcze,
   b) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki,
   c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,
   d) wysokość zabudowy:
      - budynku mieszkalnego: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m w najwyższym punkcie dachu,
      - budynku garażowego i gospodarczego: 1 kondygnacja jednak nie wyżej niż 6,50 m,
   e) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
   f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych bryły:
      - budynku mieszkalnego: 35° - 45°,
      - budynku garażowego i gospodarczego: 30° - 45°,
   g) usytuowanie kalenicy głównej bryły budynków mieszkalnych równolegle do obowiązującej linii zabudowy,

h) pokrycie dachowe: dachówka lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastoczerwonym,
i) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych,
j) budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe),
k) płoty od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji płotów z prefabrykowanych elementów betonowych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
a) dojazd - z projektowanych dróg wewnętrznych 4KDw, 5KDw,
b) woda – z projektowanej sieci w drodze,
c) energia elektryczna- z projektowanej sieci,
d) gaz – z projektowanej sieci n/c w drodze,
e) ścieki sanitarne- do projektowanego kolektora sanitarnego w drodze,
f) wody opadowe – do projektowanego kolektora w drodze lub odprowadzenie do gruntu;

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 15%.

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP**:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
2) zasady podziału nieruchomości:
a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, plac zabaw,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
a) dojazd - z projektowanej drogi wewnętrznej 4KDw,
b) woda – z projektowanej sieci w drodze,
c) energia elektryczna - z istniejącej i projektowanej sieci,
d) wody opadowe – do projektowanego kolektora w drodze lub odprowadzenie do gruntu;
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDw, 5KDw**:

1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
2) zasady podziału nieruchomości – tereny dróg wewnętrznych wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu;
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
b) przestrzeń drogi może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego podziemnego;
4) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Zduny.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Andrzej Szeszycki