

**UCHWAŁA NR XLII/ 321 /2010
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.
Z DNIA 27 MAJA 2010 ROKU**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie położonym w rejonie ulicy Jaraczewskiej w Borku Wlkp. – „Osiedle Jaraczewska”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska Borku Wlkp. uchwala, co następuje :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek” – uchwała Nr V/29/2003 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 6 lutego 2003 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie położonym w rejonie ulicy Jaraczewskiej w Borku Wlkp., zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie położonym w rejonie ulicy Jaraczewskiej w Borku Wlkp., opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wlkp. o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wlkp. o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu;

2) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłone oraz elektroenergetyczne;

3) **obowiązującej linii zabudowy** - przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której muszą się znajdować ściany frontowe budynków; przy czym dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;

5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym;

6) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośniki informacji wizualnej na temat towarów i usług, w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

7) **rysunku** – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 3 pkt 1;

8) **stacjach bazowych telefonii komórkowej** – należy przez to rozumieć obiekty radiokomunikacyjne, składające się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawu anten;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;

§ 3. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 4. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN i 2MN, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących poza liniami zabudowy budynków mieszkalnych, ich remonty i rozbudowę pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży w granicach nieruchomości,
 - c) garażu w bryle budynku mieszkalnego lub w formie odrębnego budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego w głębi działki,
 - d) budynków gospodarczych i garaży w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - e) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - f) urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) ogrodzeń ażurowych,
 - i) jednego wjazdu na działkę budowlaną,
 - j) podziemnych obiektów infrastruktury technicznej, także poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania:
- a) stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) kominów wolnostojących,
 - c) ogrodzeń z pełnych i ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych,
 - d) reklam.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się:
 - a) gromadzenie segregowanych odpadów w przeznaczonych do tego celu miejscach oraz ich zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - d) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas robót budowlanych na obszarze planu lub ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w strefie ponadnormatywnego oddziaływania linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w strefie ochrony ekspozycji panoramy miasta Borek Wlkp. od strony północnej, z zespołem sakralnym kościoła p.w. Pocieszenia NMP na Zdzieżu, określonej na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie w sprawie wpisania do rejestru zabytków zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Borek Wlkp., z dnia 5 czerwca 1992 r. (nr rej. 1316/A):

a) ze względu na objęcie terenu strefą „E” ochrony ekspozycji kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych rozwiązań: jako parterową, z użytkowym poddaszem, nakryta dachami stromymi, dwu- i wielospadowymi, symetrycznymi, o pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglastoczerwonym,

b) zakaz lokalizacji kominów wolnostojących oraz masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;

2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z objęcia obszaru strefą „W” ochrony archeologicznej:

a) przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,

b) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 250 m²,

b) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynku mieszkalnego – nie większa niż 9,0 m, i nie większa niż 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

d) wysokość budynku gospodarczego - nie większa niż 4,5 m,

e) dachy strome, dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 35°- 45°,

f) pokrycia dachowe z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastoczerwonym,

g) kalenice równoległe do obowiązujących linii zabudowy, dla budynków lokalizowanych wzdłuż tych linii,

h) poziom posadzki parteru do 0,6 m nad poziomem terenu

i) poziom okapu na wysokości od 3,0 do 3,5 m nad poziomem posadzki parteru,

j) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 900 m², z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,

k) minimalną szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 20 m,

1) granice boczne działek budowlanych prostopadłe do dróg, z których odbywać się będzie wjazd na działkę;

2) dopuszcza się:

a) podziały wtórne działek pod warunkiem możliwości zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału,

b) wydzielenia działek na powiększenie nieruchomości sąsiednich lub związanych z realizacją obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji.

6. W zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) zjazdy na tereny 1MN z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem KDW oraz z dróg publicznych 1KD-L i 2KD-D,

b) zjazdy na tereny 2MN z dróg publicznych 2KD-D i 3KD-D,

c) lokalizowanie miejsc postojowych na działkach budowlanych w liczbie niezbędnej dla zapewnienia własnych potrzeb, jednak nie mniej niż 1 na 1 mieszkanie,

d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

e) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

f) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych poprzez stosowanie urządzeń i paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

7. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

8. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 5. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D oraz teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem KDW, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia drogi, takich jak: jezdnie, chodniki, latarnie, itp.;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) drogowych obiektów inżynierskich, w tym ekranów akustycznych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,

b) reklam i tablic informacyjnych, z wyjątkiem znaków drogowych oraz elementów informacji gminnej,

c) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem drogi,

d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

a) zachowanie istniejących drzew w pasie drogi 4KD-D,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu w osadnikach i separatorach, zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego,

c) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych w granicach terenu, z dopuszczeniem zagospodarowania ich nadmiaru, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

2) dopuszcza się:

a) nasadzenia drzew pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z pozostałymi ustaleniami planu,

b) zachowanie otwartych rowów w pasie dróg zgodnie z istniejącym przebiegiem.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w strefie ochrony ekspozycji panoramy miasta Borek Wlkp. od strony północnej, z zespołem sakralnym kościoła p.w. Pocieszenia NMP na Zdzieżu, określonej na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie w sprawie wpisania do rejestru zabytków zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Borek Wlkp., z dnia 5 czerwca 1992 r. (nr rej. 1316/A):

a) ze względu na objęcie terenu strefą „E” ochrony ekspozycji kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych rozwiązań: jako parterową, z użytkowym poddaszem, nakryta dachami stromymi, dwu- i wielospadowymi, symetrycznymi, o pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglasczerwonym,

b) zakaz lokalizacji kominów wolnostojących oraz masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;

2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z objęcia obszaru strefą „W” ochrony archeologicznej:

a) przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,

b) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z pozostałymi ustaleniami planu.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) klasyfikację dróg: dla terenu KD-L klasę lokalną, dla terenów KD-D klasę dojazdową,

c) dla terenów 1KD-L, 2KD-D, 4KD-D przekrój dróg jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu i lokalizacją co najmniej jednostronnych chodników, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,

d) dla terenów 3KD-D i KDW przekrój pieszo-jezdny,

e) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi,

f) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dopuszcza się lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym związanych z prowadzeniem komunikacji zbiorowej.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej,

b) lokalizowanie: sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej i innych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

9. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Borku Wlkp.

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

Opracowała:
Donata Drukarczyk