

**UCHWAŁA NR XIII/ 109 /2019**  
**RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.**

z dnia 30 października 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Powstańców Wielkopolskich 2 -  
rejon ul. Konopnickiej, ul. Powstańców Wlkp. i ul. Powstańców Ziemi Boreckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Borku Wlkp. nr VI/44/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Powstańców Wielkopolskich 2 – rejon ul. Konopnickiej, ul. Powstańców Wlkp. i Powstańców Ziemi Boreckiej, Rada Miejska Borku Wlkp. uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Powstańców Wielkopolskich 2 - rejon ul. Konopnickiej, ul. Powstańców Wlkp. i ul. Powstańców Ziemi Boreckiej” - zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem” - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Powstańców Wielkopolskich 2 - rejon ul. Konopnickiej, ul. Powstańców Wlkp. i ul. Powstańców Ziemi Boreckiej - określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o dowolnej powierzchni użytkowej oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.);
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w której można lokalizować budynki i wiaty od linii rozgraniczających tereny, przy czym elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, tarasy mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m - o ile linia ta nie jest tożsama z linią rozgraniczającą teren;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą odległość od linii rozgraniczających tereny, na której musi się znajdować przynajmniej 60% długości elewacji budynku mieszkalnego, przy czym elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, tarasy mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m, a dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych lub wiat oraz dla maksymalnie 40% pozostałej długości elewacji frontowej budynku mieszkalnego - linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną i socjalną, opiekę nad dziećmi, zamieszkanie zbiorowe, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, itp.;
- 10) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

§ 3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem **KDW**.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) prostopadły lub równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do dróg lub bocznych granic działek budowlanych;
- 3) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
  - a) kolory dominujące ścian budynków:
    - odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
    - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, lub kamienia,
  - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,
  - c) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających dla ścian budynku wyłącznie dla:
    - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
    - podkreślenia detali architektonicznych,
  - d) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe.

2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) ich rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów;
- 2) rozbudowę, z zastrzeżeniem pkt 4, budynków wykraczających poza linie zabudowy, zgodnie z tymi liniami;
- 3) rozbudowę budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy traktując te linie jako nieprzekraczalne;
- 4) nadbudowę wyłącznie w istniejącym obrysie budynku albo zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) w przypadku gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub niedotrzymane są wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu – wyłącznie przebudowę tych budynków;

6) w przypadku zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości powiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji – wyłącznie przebudowę tych budynków.

3. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

b) dojeżdż i dojazdów,

c) budynków w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną 1,5 m lub bezpośrednio przy tej granicy – na terenach MN i MN/U,

d) budynków i budowli na działce budowlanej składającej się z kilku działek gruntu;

2) zabudowę na działkach o mniejszych powierzchniach niż określone planem minimalne powierzchnie działek budowlanych, jeżeli działki te istnieją w chwili uchwalenia planu lub powstają w wyniku wydzielenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z planem;

3) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

4. Zakazuje się lokalizacji:

1) atrap dachów stromych na elewacjach budynków;

2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem oraz niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) stosowanie na parkingach rozwiązań uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;

3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;

4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) U – jak terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli funkcja budynków będzie tego wymagała .

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) usług złomowania lub przeładunku złomu;

4) składów;

5) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe;

6) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw pojazdów;

7) stacji paliw, punktów poboru paliw;

8) usług składowania odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;

9) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej;

10) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wliczanej do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 3, ustala się:

1) powierzchnię działki:

a) dla terenów MN i MN/U:

- nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup> – dla budynków w zabudowie wolnostojącej,
- nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup> – dla budynków w zabudowie bliźniaczej,

b) dla terenu U – nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,

c) dla pozostałych terenów – dowolną;

2) szerokość frontów:

a) dla terenów MN i MN/U - nie mniejszą niż:

- 17,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 12,0 m dla jednej z dwóch działek w zabudowie bliźniaczej,

b) dla pozostałych terenów – dowolną;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obszary oznaczone na rysunku, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych – w odniesieniu do istniejącej linii SN 15kV – 6,0 m na każdą stronę od osi linii, do czasu ich likwidacji bądź skablowania;

3) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się ich odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;

5) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.

2. Dopuszcza się:

1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;

2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Zakazuje się przebudowy oraz lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych w formie napowietrznej.

**§ 11. 1.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z drogi wewnętrznej KDW oraz przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu miejscowego;
- 3) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym usług podstawowych za wyjątkiem handlu,
  - c) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków zamieszkania zbiorowego,
  - d) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 5) w przypadku, gdy obliczona wg pkt 3, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
  - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75.

2. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich oraz zieleni urządzonej.

**§ 12.** W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia §4 ust. 4 pkt 2 oraz §15 ust.1 pkt 5.

**§ 13.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

**§ 14. 1.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku symbolem **MN** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) wyłącznie jednego budynku:
  - a) mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo w zabudowie bliźniaczej,
  - b) budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażu albo wiaty;
- 2) funkcji usług podstawowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach lub w budynkach gospodarczo-garażowych lub pod wiatami.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat – nie większą niż 5,0 m;

- 4) poziom posadzki parteru budynków na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych w miejscu lokalizacji wejścia do budynku;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 i 3 nie mniejszą niż:
  - a) 500,0 m<sup>2</sup> – w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 400,0 m<sup>2</sup> – w zabudowie bliźniaczej;
- 9) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku mieszkalnego na powierzchnię działki budowlanej,
  - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m.

§ 15. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem **MN/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) wyłącznie jednego budynku:
  - a) mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo w zabudowie bliźniaczej,
  - b) mieszkalno-usługowego wolnostojącego,
  - c) usługowego wolnostojącego,
  - d) zamieszkania zbiorowego wolnostojącego;
- 2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat;
- 3) lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m<sup>2</sup>;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach lub w budynkach gospodarczo-garażowych lub pod wiatami;
- 5) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 6) tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie związanych z funkcją usługową na terenie tj. kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe - wznoszone na czas ekspozycji produktów, handlu bądź imprez sezonowych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, zamieszkania zbiorowego – nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) poziom posadzki parteru budynków na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych w miejscu lokalizacji wejścia do budynku;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 7) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;



- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 i 3 nie mniejszą niż:
  - a) 500,0 m<sup>2</sup> - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 400,0 m<sup>2</sup> – w zabudowie bliźniaczej;
- 10) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na powierzchni działki budowlanej,
  - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami oraz budynkami usługowymi o jednej kondygnacji nadziemnej do wysokości 4,0 m oraz tymczasowymi obiektami budowlanymi.

§ 16. 1. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem **U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych, w tym myjni samochodowej;
- 2) lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) garaży lub wiat;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach lub pod wiatami.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 10,0 m;
- 3) wysokość garaży lub wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 4) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych w miejscu lokalizacji wejścia do budynku;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 2 i 3 nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) dachy płaskie lub strome.

§ 17. Na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżka narożne i plac do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Borku Wielkopolskiego.

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

Województwo Wielkopolskie

Urząd Miejski w Borku

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
Tomasz Pawlak

## Uzasadnienie do Uchwały Nr XIII/109 / 2019 Rady Miejskiej Borku Wlkp.

z dnia 30 października 2019 roku

Uchwałą nr VI/44/2019 z dnia 21 marca 2019 r. Rada Miejska Borku Wlkp. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Powstańców Wielkopolskich 2”.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 3,1 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Borek Wlkp. zatwierdzonym Uchwałą nr V/29/2003 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 6 lutego 2003 r. zmienionym Uchwałą nr XXXVII/270/2009 z dnia 29 października 2009 r. oraz zmienionym Uchwałą Rady Miejskiej Borku Wlkp. nr VI/16/2015 z dnia 12 lutego 2015 r.) obszar objęty miejscowym planem obejmuje następujące tereny:

- struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego;
- obszar potencjalnego rozwoju systemu osadniczego;

Intensyfikacja rozwoju poprzez uzupełnianie i przekształcanie zabudowy, wypełnienie wolnych przestrzeni, modernizacja zabudowy to podstawowe działania w obszarach zainwestowania miejskiego i wiejskiego. W celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazuje się tereny pod lokalizację funkcji mieszkaniowych usługowych i towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Przedmiotowy obszar jest w całości objęty obowiązującym planem miejscowym – przyjętym uchwałą Nr XL/248/2017 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 22 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Powstańców Wielkopolskich 2”. Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem – **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem: **KDW**.

Plan miejscowy obejmuje tereny przylegające do centrum miasta. Tereny te stanowią obszar intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej – ich dogodna lokalizacja w strukturze przestrzennej miasta Borek Wielkopolski, a także dostęp do obsługi komunikacyjnej sprawiają, że jest to jedno z miejsc, które najbardziej pretendują do rozwoju mieszkalnictwa. Sąsiedztwo dróg publicznych jest sprzyjające dla rozwoju usług. W obowiązującym planie jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obowiązujący dokument zmieniany jest we fragmencie z uwagi na potrzebę korekty przeznaczenia terenu w celu dopuszczenia zabudowy usługowej od strony ul. Konopnickiej. Korekcie ulega również przebieg drogi wewnętrznej, co umożliwi właścicielom nieruchomości bardziej racjonalne zagospodarowanie terenów przyległych.



Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków uwzględniające poszanowanie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Zapisane w planie zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zaprojektowane są z myślą o kontynuacji ładu przestrzennego miasta Borek Wielkopolski. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zatem wystarczające i w związku z tym w uchwale nie podejmuje się szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Plan miejscowy zasadniczo utrzymuje intensywność zabudowy w stosunku do terenów sąsiadujących i obecnie obowiązującego planu miejscowego, zapobiegając tym samym rozpraszaniu się zabudowy i ponoszeniu kosztów z tym związanych.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (droga gminna i droga powiatowa) z dostępem do transportu publicznego. Same ustalenia planu z uwagi na zakładany wzrost liczby lokali mieszkalnych będą generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej, jednakże będzie ona służyć terenom zurbanizowanym. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Wraz z procedurą planistyczną przeprowadzana jest również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko przedmiotowego dokumentu, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 poz. 2081 ze zm.). Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz następnie ich opinie i uzgodnienia będą podlegały analizie. Burmistrz Borku Wielkopolskiego zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11.09 do 02.10.2019 r. oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami przeprowadzoną w dniu 25 września 2019 r. Do projektu planu nie wpłynęły również żadne uwagi związane ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko.

W gminie Borek Wielkopolski nie opracowano „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, w związku z tym nie można się odnieść do jej wyników w kontekście opracowywanego dokumentu.

Wpływy z podatków od nieruchomości nieznacznie wzrosną z uwagi na zwiększenie powierzchni budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę a w przypadku braku jej realizacji utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.