

**U C H W A Ł A Nr XLIX/423/2010**

**RADY GMINY STARE MIASTO  
z dnia 20 października 2010 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
działki nr 1005/5 w miejscowości Rumin gm. Stare Miasto**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 106, poz. 675) w związku z uchwałą Nr XXVI/225/2008 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 6 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Stare Miasto uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu.**

- §1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rumin, zwany dalej planem.
- §2.** 1. Rysunek planu pt. „Gmina Stare Miasto – Rumin działka nr 1005/5 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skala 1:1000” wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.  
2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do uchwały.  
3. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
- §3.** Przedmiotem planu jest określenie:
1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
8. szczegółowych zasad podziału nieruchomości;
9. szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica planu miejscowego;
2. symbol terenu;
3. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określona;
4. maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;

**§5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
2. urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
3. froncie działki - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
4. kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połączenia dachu spadowego;
5. maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
6. obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;
7. przeznaczeniu podstawowym, dominującym – należy przez to rozumieć dominujący ( główny ) sposób zagospodarowania terenu;
8. przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
9. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
10. powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
11. maksymalnej powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;

12. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
13. terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
14. urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
15. uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
16. przepisami prawa – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu.**

**§6.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenie terenu, przyporządkowując mu wskazany obok symbol przeznaczenia:

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  
**KDW** – droga wewnętrzna

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- §7.**
1. Nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w rysunku planu.
  2. Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w Rozdziale 12 nie dotyczą towarzyszącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
  3. Zezwala się na lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku.
  4. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50 m npt.
  5. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń służących reklamie.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- §8.**
1. Obszar planu położony jest na obszarze GZWP nr 151 – Zbiornika Turek – Konin – Koło (zbiornik kredowy), obszar najwyższej ochrony wód podziemnych – ONO i obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego.
  2. Działalność prowadzona na terenach objętych planem nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Wprowadza się całkowity zakaz:

- a) lokalizowania przedsięwzięć zawsze mogących znacząco wpływać na środowisko i potencjalnie mogących znacząco wpływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej),
  - b) składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
  - c) odprowadzenie nieczystości ciekłych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
4. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.
5. Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych lub składować w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy.
6. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem oraz zapewnienie akustycznych standardów jakości środowiska na nowoprojektowanych terenach oznaczonych symbolem MN, które należą do kategorii terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.
7. Gospodarka odpadami komunalnymi powinna być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym planem gospodarki odpadami.
8. W kształtowaniu i ochronie zieleni urządzonej i nieurządzonej należy:
- a) na terenach zabudowy przeznaczyć na powierzchnie biologicznie czynną powierzchnie działki określoną w przepisach szczegółowych niniejszego planu,
  - b) usuwać drzewa i krzewy przy rozbudowie i budowie obiektów budowlanych tylko jeżeli ich likwidacja wynika z ustaleń planu lub przepisów prawa.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- §9. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

## **Rozdział 6.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- §10. Parametry zabudowy i wskaźniki kształtowania zabudowy określono w rozdziale 12.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

**§11.** Nie ustala się.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§12.** Nie ustala się.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§13.** Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1. Wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu zgodnie z niniejszą uchwałą w szczególności dotyczy to:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - dojeżdż i dojazdów,
  - miejsc postojowych
2. Minimalna szerokość frontu działki 15 m.
3. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,13 ha.
4. Granice działek muszą być prowadzone po kątem  $90^\circ (\pm 5^\circ)$  do linii rozgraniczającej od strony drogi lub być dwusieczną kąta utworzonego przez linie rozgraniczające drogę ( $\pm 5^\circ$ ).
5. Rysunek planu wskazuje sugerowany, orientacyjny podział na działki budowlane.

## **Rozdział 10.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§14.** Nie ustala się

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§15.** Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
2. sieć elektroenergetyczną należy realizować jako podziemną;
3. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
4. dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej wyłącznie w przypadkach uzasadnionych warunkami gruntowymi lub istniejącym zainwestowaniem;
5. budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe, umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;

6. dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków lub do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej tymczasowo gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
  7. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów zielonych na teren własny nieutwardzony lub do dołów chłonnych w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;
  8. wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić zarówno w osadniku jak i w separatorze substancji ropopochodnych, do jakości wymaganej tymi przepisami;
  9. wszystkie budynki mieszkalne powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
  10. preferowanymi czynnikami grzewczymi są: paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub alternatywne źródła energii;
  11. dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach działki budowlanej;
  12. dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń i rowów melioracyjnych, kolidujących z projektowaną zabudową oraz ewentualnym uzbrojeniem terenu w uzgodnieniu z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu, Inspektorat w Koninie;
- §16.** 1. Obsługa komunikacyjna terenu opracowania drogą wewnętrzną KDW z drogi powiatowej.
2. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
- 1) potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
  - 2) należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 12.**

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN**

- §17.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **MN**:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- §18.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MN** obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- §19.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej[m]	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej	2
4	Maksymalna wysokość pozostałej zabudowy [m]	6
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych pozostałej zabudowy	1
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	50
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	20
8	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy

- na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek garażowo-gospodarczy;
- kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego;
- poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku garażowo-gospodarczego;
- ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy 5 m od granicy terenu z projektowaną drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW** i 12 m od granicy terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy płaskie lub skośne pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
- dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
- elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

### Rozdział 13.

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**

- §20.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KDW**:  
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna  
przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.
- §21.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych.
- §22.** Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu od 5 m do 10 m.

## DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

### Rozdział 13.

**Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§20.** Ustala się tymczasowo, dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu w granicach objętych planem do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej i układu komunikacyjnego.

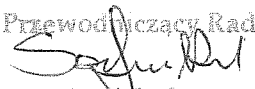
**Rozdział 14.**

**Ustalenia końcowe**

**§21.** Uchwala się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

**§22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

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

Przewodniczący Rady  
  
Karol Szafrań