

Uchwała2017
Rady Miejskiej Śmigła
z dnia2017r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2016r., poz. 446) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej Śmigła Nr XVIII/139/16 z dnia 28kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej, Rada Miejska Śmigła po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Śmigiel zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/322/2001Rady Miejskiej Śmigła z dnia 17maja 2001r. ze zmianami, uchwała się co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

- §1.** 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej” zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
- 1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, załączniku nr 1.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek miasta i gminy Śmigiel. Przedmiotem ustaleń planu jest aktualizacja ustaleń mpzp.

§ 2

- §2.1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **uchwale**– rozumie się przez to niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 7) **liczbie kondygnacji** – liczba kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku.
 - 8) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej głównej kalenicy;
 - 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 10) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 45 °;
 - 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/, urządzenia związane z energią odnawialną oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze;
 - 12) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U”;
2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział II

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - 1) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów;

- 2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 3) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
2. Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu: wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania od frontu działki i dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności (paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej).
2. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pylących i emitujących odór/- nie spełniających standardów emisji.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar w granicach opracowania planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej –zakres ochrony określają przepisy odrębne.
2. Działki objęte wnioskiem znajdują się w obszarze objętym ochroną widokową historycznej panoramy miasta Śmigła widocznej od strony Nietążkowa i wpisanej do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 14 kwietnia 1992r., pod numerem rejestru 1297/A.
W zakresie zabytków nieruchomych należy zachować ustalenia obowiązujące dla tych terenów.

§7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemi: Przedmiotowy teren obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: "Grodzisk Wlkp. - Śmigiel" nr 36/97/p z dnia 23.10.1997r. - ważna do dnia 23.10.2017r.

Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenów zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa usługowa.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynków usługowych, gospodarczych i innych związanych z funkcją podstawową i towarzyszącą terenu.
 - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 20,00m od krawędzi jezdni z drogą gminną (dz. nr geod.: 907/2), zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się dla budowli typu myjnia sytuowanie w odległości 7,00m od krawędzi jezdni.
 - 5) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
 - 6) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% całkowitej powierzchni działki.
 - 7) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
 - 8) Charakterystyka – budynki usługowe:
 - a) geometria dachu – **symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o pokryciu w kolorze tradycyjnej dachówki, tj. ceglastoczerwonym lub grafitowym.** Dla budowli typu myjnia spadowy.
 - b) wysokość: w przypadku dachu stromego - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 11,00m; Dla budowli typu myjnia - do 6,00m,
 - 9) Charakterystyka – budynki gospodarcze i inne związane z funkcją towarzyszącą terenu, gospodarcze oraz garaż:
 - a) geometria dachu – dla budynków wolnostojących dowolna;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 6,00m w przypadku dachu stromego, do 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
 - 10) Dostępność komunikacyjna - bezpośrednio z drogi gminnej (dz. nr geod.: 907/2).
 - 11) Dopuszcza się podziały wtórne z zastrzeżeniem że powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2500m².

§8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Należy uwzględnić uwarunkowania terenowe, hydrologiczne oraz sytuacyjne pod względem możliwości występowania osuwania ziemi i podtopień.
2. Zapewnić odprowadzanie i spływ wód powierzchniowych.

§9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Zasadę podziału obszaru na teren o określonym przeznaczeniu i/lub zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Docelowo realizacja pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - 1) dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej drogi gminnej;
 - 2) zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
 - 4) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży. Dla budynków usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci;
 - 2) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącego systemu kanalizacji;
 - 3) działki uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i projektowanej deszczowej;
 - 4) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratowniczych.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

- 2) przyłączenie nowych odbiorców/nabywców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
 - 3) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych; nie zezwala w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę i utrzymanie linii napowietrznych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych, bez konieczności zachowania ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych:
- 1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - 2) dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
- Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia.
9. Zasady gospodarki odpadami:
- 1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów bytowych opartą na obowiązującym systemie oczyszczania gminy, z uwzględnieniem segregacji i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych;
 - 2) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;
 - 3) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

Rozdział IV

USTALENIA KOŃCOWE

§11. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 0% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

§13.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

