

**Uchwała Nr .../.../13  
Rady Miejskiej Śmigła  
z dnia 2013r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej z funkcją towarzyszącą - mieszkaniową jednorodzinną położonych w mieście Śmigiel w rejonie ul. Południowej - działki 904/11 i 904/30**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej Śmigła Nr XIX/160/12 z dnia 29 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej z funkcją towarzyszącą - mieszkaniową jednorodzinną położonych w mieście Śmigiel w rejonie ul. Południowej - działki 904/11 i 904/30, Rada Miejska Śmigła po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigła zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/322/2001 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 17 maja 2001r. (ze zmianami), uchwała się co następuje:

**Rozdział I  
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej z funkcją towarzyszącą - mieszkaniową jednorodzinną położonych w mieście Śmigiel w rejonie ul. Południowej - działki 904/11 i 904/30”, 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 miejscowego planu
  - 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 o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załączniku nr 1.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych oraz aktualizacja przeznaczenia terenu dla obszaru objętego planem. Przedmiotem ustaleń planu jest zmiana przeznaczenia terenów na tereny zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej z funkcją towarzyszącą - mieszkaniową jednorodzinną.

§ 2

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej z funkcją towarzyszącą - mieszkaniową jednorodzinną - „P/U/MN”;
  - 2) tereny komunikacji publicznej – droga dojazdowa – „KDd”
2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
  - 1) granica obszaru objętego mpzp;
  - 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.

### § 3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
  - 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 linie 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) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/ oraz stacje transformatorowe, przepompownie, stacje gazowe i inne;
  - 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów.
  - 10) **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 szczególnymi i odrębnymi.

## 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.

#### § 5

##### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego ustala się zasadę zaspokojenia potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych poprzez zastosowanie energii elektrycznej lub

- paliw „ekologicznie czystych” (np. gaz, lekki olej opałowy) z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza lub alternatywnych źródeł energii (np. energia słoneczna);
2. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pylących i emitujących odór/.
  3. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
  4. Prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  5. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  6. Przedmiotowy teren obejmuje koncesja 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 23.10.2014r.
  7. Tereny zabudowy mieszkaniowej należą do kategorii terenów wymagających ochrony akustycznej. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo usługowej i zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

## § 6

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Teren planu znajduje się w obszarze strefy widokowej panoramy założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Śmigła wpisanego do rejestru na podstawie decyzji z dnia 14 kwietnia 1992r. pod numerem rejestru 1297/A - wymagane jest uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków.
2. Plan objęty jest strefą ochrony archeologicznej - wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają prowadzenia prac archeologiczno-zabezpieczających.

## § 7

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.
3. Wszelkie prace budowlane związane z realizacją infrastruktury technicznej prowadzone być powinny z zachowaniem obowiązujących przepisów technicznych i regulacji prawnych.
4. Ustala się następujące zasady **w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (w tym miejsc postojowych: garaży i parkingów)**.
  - 1) powiązania systemu komunikacji z układem zewnętrznym określa rysunek planu. Dostępność do jednostki bilansowej z drogi publicznej w bezpośrednim sąsiedztwie - ul. Południowej;
  - 2) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
    - a) w przypadku obiektów i lokali usługowych pomijając obiekty handlowe: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- b) w przypadku obiektów handlowych: min. 1 stanowisko, nie mniej niż 2 na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - c) w przypadku zabudowy usługowej oraz lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe na każde 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ,
  - d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe w tym możliwość jednego garażowego,
  - e) dla terenów zabudowy produkcyjnej : min. 1 stanowisko, nie mniej niż 2 na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
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 miejskiej;
  - 2) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków; na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji;
  - 3) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
  - 4) odprowadzanie ścieków deszczowych/wody opadowe i lub roztopowe/ z powierzchni dróg wewnętrznych, parkingów, placów i dojazdów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie elektroenergetyki.** Ustala się:
- 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 do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
  - 3) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych;
  - 4) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie dodatkowych urządzeń w zakresie energetyki np. stacji transformatorowych w granicach planu wg potrzeb, z możliwością wydzielenia geodezyjnie niezbędnej działki.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie sieci gazowych:**
- 1) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
  - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji 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 zasilenia terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej;

## 9. Zasady gospodarki odpadami:

- 1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych opartą na obowiązującym systemie oczyszczania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 2) magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się zgodnie z ustawą o odpadach oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;
- 4) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

### § 8

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad warunków łączenia i podziału nieruchomości:**

1. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w uzasadnionych przypadkach i stosownie do potrzeb.
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

## **Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### § 9

Dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej z funkcją towarzyszącą - mieszkaniową jednorodzinną, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „**1P/U/MN**” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa techniczno-produkcyjno-usługowa z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu: drogi wewnętrzne, parking, zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Zakaz lokalizacji budynków inwentarskich.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 5,00m i 8,00m. Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z sąsiadem.
5. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni działki budowlanej: 1.0 do 0.2.
6. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%.
7. Plan ustala możliwość usytuowania dwóch nowych budynków mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej.
8. Dopuszcza się łączenie funkcji i lokalizacji budynków mieszkaniowo-usługowych lub/i mieszkaniowo - produkcyjnych.
9. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z funkcją usługową:
  - 1) kształtowanie przestrzenne budynku – jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy wolnostojący z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy wolnostojące z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym;
  - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość w kalenicy 9.00m;
  - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastoczerwonym;
  - 4) geometria dachu budynku o funkcji łączonej, mieszkalno-usługowego - dach dowolny z dopuszczeniem kombinacji dachu płaskiego i spadowego;

- 5) plan ustala możliwość wprowadzenia kondygnacji podziemnej.
10. Charakterystyka - zabudowa usługowa:
  - 1) kształtowanie przestrzenne budynku – wolnostojący budynek usługowy i/lub produkcyjny, wolnostojący budynek usługowo-produkcyjny;
  - 2) wysokość: maksymalna wysokość 9.00m;
  - 3) geometria dachu - dowolna, w przypadku dachu spadowego kąt nachylenia od 30° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasczerwonym;
  - 4) plan ustala możliwość wprowadzenia kondygnacji podziemnej.
11. Charakterystyka - zabudowa produkcyjna:
  - 1) geometria dachu – dla budynków wolnostojących dowolna;
  - 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 8.00m w kalenicy w przypadku dachu spadowego, do 6.00m w przypadku dachu płaskiego;
12. Poziom parteru określony przed głównym wejściem do budynku: do 0.50m nad poziomem terenu.
13. Łączna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać powierzchni zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej.
14. Zasady podziału terenu: ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:
  - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
  - 2) charakterystyka działek: powierzchnia: nie mniejsza niż 500.00 m<sup>2</sup>.
15. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „2KdD” i ul. Południowej.

#### § 10

Dla terenów komunikacji publicznej – droga dojazdowa oznaczonych na rysunku planu symbolem „**2KdD**” ustala się zasady budowy i systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 12.00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów.
5. Dopuszcza się minimalnie jednostronny chodnik.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **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 2012r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 30% 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.

