

**Uchwała Nr .../.../2011
Rady Miejskiej Śmigła
z dnia 2011r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działalności gospodarczej związanej z usługami turystyczno – rekreacyjnymi i agroturystyką, położonych w obrębie wsi Nowa Wieś

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 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr XLIX/511/10 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 24 czerwca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działalności gospodarczej związanej z usługami turystyczno – rekreacyjnymi i agroturystyką, położonych w obrębie wsi Nowa Wieś, 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 2001 roku /ze zmianami/, uchwała się co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE**

- §1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów działalności gospodarczej związanej z usługami turystyczno – rekreacyjnymi i agroturystyką, położonych w obrębie wsi Nowa Wieś, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Obszar objęty mpzp zawiera działki o nr ewidencyjnych: 224, 225, 227, 228 i część 231 - obręb Nowa Wieś.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek wsi Nowa Wieś. Przedmiotem ustaleń mpzp jest zmiana przeznaczenia terenów na tereny działalności gospodarczej związanej z usługami turystyczno – rekreacyjnymi i agroturystyką.
- §2. 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 dopuszczalnym / uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;

- 7) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
 - 8) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
 - 9) **liczbie kondygnacji** – liczba kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
 - 10) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej głównej kalenicy;
 - 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/ oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze /infrastruktura techniczna kubaturowa/;
 - 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 szczególnymi i odrębnymi.

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

- 1) Tereny działalności gospodarczej związanej z usługami turystyczno – rekreacyjnymi i agroturystyką, oznaczone na rysunku planu symbolem „US”.
 - 2) Tereny komunikacji publicznej – droga gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „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.

Rozdział II

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak np: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
2. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pylących i emitujących odór/.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
4. Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwą ochronę akustyczną terenu.
6. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać pracę, zabezpieczyć znalezisko oraz miejsce jego odkrycia i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, w celu wykonania archeologicznych badań ratunkowych.

§6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji.

2. Dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych o parametrach nie większych niż 3m².
3. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

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

1. Obszar objęty projektem miejscowego planu położony jest w części na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi, znajdującym się w rejestrze Starostwa pod numerem ewidencyjnym 000006. Wszelkie działania na tym obszarze należy prowadzić pod nadzorem geologicznym.
2. Przedmiotowy teren leży w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej oraz gazu ziemnego: „Grodzisk Wlkp. – Śmigiel” nr 36/97/p z dnia 23.10.1997r. – ważnej do 23.10.2014r.

§8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały dla jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „1US”.

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

1. Ustala się docelowo realizację uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej. Czasowo dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
2. W przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.
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.**
 - 1) Podstawowy system komunikacji składa się z terenu drogi jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „2KDd”, która stanowi poszerzenie istniejącej w sąsiedztwie drogi, oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,00m.
 - 2) Obowiązuje realizacja drogi w liniach rozgraniczenia.
 - 3) Powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu.
 - 4) Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, jednak nie mniej niż;
 - a) dla budynków usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne w przypadku gastronomii, 1 miejsce na 1 pokój w przypadku agroturystyki lub hotelu,
 - b) w przypadku obiektów usługowych innych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla budynków mieszkalnych 2 miejsce postojowe na jedno gospodarstwo wliczając w to garaż.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:**
 - 1) Ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęcia własnego lub z sieci wodociągowej, podłączanej do zewnętrznego systemu sieci.
 - 2) Na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji.
 - 3) Tereny 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) 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:**
 - 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 wyłączenie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych.
 - 4) Dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń w zakresie energetyki np. stacji transformatorowych w granicach planu wg potrzeb, z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki.
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 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 miasta i gminy, z dopuszczeniem innych jednostek koncesjonowanych (specjalistycznych w tym zakresie).
 - 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 III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- §10.** Dla terenów działalności gospodarczej związanej z usługami turystyczno – rekreacyjnymi i agroturystyką, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „IUS”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny usług gastronomicznych, turystyczno – rekreacyjnych, tereny zieleni i stawów.
 2. Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i agroturystyka; tereny rekreacyjnej hodowli zwierząt /konie – wakacje w siodle, mini-zoo/; zieleni urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty gospodarcze; sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.
 3. Zakaz lokalizacji budynków inwentarskich związanych z przemysłą hodowlą zwierząt.
 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,00m od linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych oznaczonych symbolem „2KDd” i 7,00m od pozostałych linii rozgraniczających.
 5. Maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu.
 6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 60% całkowitej powierzchni terenu.
 7. Zabudowa usługowa - charakterystyka:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków w ilości nie więcej niż 4;
 - 2) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek wolnostojący o powierzchni nie większej niż 500m²;

- 3) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość w kalenicy 15,00m, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem;
- 4) geometria dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 15° do 45°;
- 5) zaleca się wykorzystanie do budowy naturalnych materiałów tj. drewno, kamień.
8. Plan ustala możliwość sytuowania placów zabaw i urządzeń sportowych dla dzieci i młodzieży.
9. Obiekty gospodarcze, infrastruktura techniczna, obiekty obsługi rekreacyjnej hodowli zwierząt - charakterystyka zabudowy:
 - 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek wolnostojący;
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m;
 - 3) geometria dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 15° do 45°;
 - 4) zaleca się wykorzystanie do budowy naturalnych materiałów tj. drewno, kamień.
10. Plan ustala możliwość usytuowania budynków mieszkalnych w liczbie do trzech z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową.
11. Zabudowa mieszkaniowa - charakterystyka:
 - 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek mieszkalny wolnostojący, bez garażu lub z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym;
 - 2) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m;
 - 3) geometria dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 35° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastoczerwonym;
 - 4) zaleca się wykorzystanie do budowy naturalnych materiałów tj. drewno, kamień;
 - 5) plan ustala możliwość realizacji kondygnacji podziemnej.
12. Zabudowa gospodarcza i garaż /dla potrzeb budynków mieszkalnych - charakterystyka:
 - 1) kształtowanie przestrzenne budynku – możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu do dwóch stanowisk lub jednego garażowo-gospodarczego dla jednego budynku mieszkalnego;
 - 2) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna;
 - 3) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe, czy garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi.
13. Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, dla którego stanowią zabudowę towarzyszącą.
14. Tereny stawów objąć obserwacją celem utrzymania poziomów i czystości wód.
15. Plan dopuszcza podział terenu pod warunkiem spełnienia następujących zasad:
 - 1) każda wydzielona działka posiadać musi dostęp do drogi publicznej.
 - 2) działki o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) powierzchnia nie mniejsza niż 3000m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniej niż 30m.
 - 3) działki o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniej niż 20.00m.
 - 4) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi,
 - 5) możliwość wydzielenia mniejszej działki dla stacji transformatorowej.
16. Plan ustala wprowadzenie w miarę potrzeb dróg wewnętrznych. Proponuje się wykorzystanie hipsometrii terenu.

§11. Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „**2KDD**”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji publicznej droga gminna klasy dojazdowej wraz z infrastrukturą techniczną, tereny poszerzające istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie drogę o szer. 4.00m.
2. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających – 6.00m.
3. Przekrój ulicy jedno-jezdniowy.
4. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział IV

USTALENIA KOŃCOWE

§12. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§13. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. 121 poz. 1266 z 2004r. ze zmianami) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

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

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