

UCHWAŁA NR XIII / 116 /2003

RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA

z dnia 24.11.2003 r.

w sprawie: **zatwierdzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w granicach wsi Przysieka Polska**

Na podstawie:

art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 *Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 85 ust. 2 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej Śmigła Nr XL/447/2002 z dnia 6.06.2002 r.

Rada Miejska Śmigła

**Uchwała następujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Śmigiel, zwany dalej planem**

Rozdział I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Obszar i przedmiot opracowania:

1. Plan obejmuje tereny użytków rolnych położone w obrębie miejscowości Przysieka Polska
 - 1) w granicach oznaczonych w dotychczas obowiązującym planie symbolem 4 MN, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i towarzyszącą jej działalność gospodarczą związaną z przetwórstwem, produkcją rolniczo-ogrodniczą oraz usługami dla rolnictwa, i oznacza symbolem 4 MN/Gp
 - 2) w granicach oznaczonych na załączniku graficznym, które przeznacza się pod działalność gospodarczą i symbolem 8 Gp
2. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego niniejszą uchwałą obowiązuje dotychczasowe użytkowanie terenu, pod warunkiem, że nie jest sprzeczne z obowiązującymi ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego .

§ 2

Rysunek planu

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały
2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające terenu ściśle określone
 - 2) linie rozgraniczające terenu orientacyjne
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – określona ściśle w ustaleniach szczegółowych



§ 3

Ilekoć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, a w przypadku podziału terenu na poszczególnych działkach
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku o przeznaczeniu podstawowym w linii określonej na rysunku planu lub większej (mierząc od krawędzi jezdni, albo linii rozgraniczającej drogi lub działki)
- 6) uciążliwość dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany mogące wpływać negatywnie na środowisko, a także utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska i ludzi, zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody oraz zanieczyszczenie odpadami.
- 7) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć obiekty w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4

Na terenach oznaczonych symbolem 4 MN/Gp ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Przeznaczenie dopuszczalne: towarzysząca zabudowie mieszkaniowej działalność gospodarcza związana z produkcją rolną i usługami dla rolnictwa oraz przetwórstwem rolno-spożywczym
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość działek – nie mniej niż 30 m – dla zabudowy siedliskowej i działalności gospodarczej
 - b) głębokość działek – nie mniej niż 50 m
 - c) powierzchnia działek siedliskowych oraz zorganizowanej działalności gospodarczej – nie mniej niż 2500 m²
 - 2) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe)
 - b) dachy – strome symetryczne (nie dotyczy małych obiektów gospodarczych), o nachyleniu połaci 22 – 45°; nie dopuszcza się przesunięć połaci dachowych w poziomie
 - c) obowiązuje nawiązanie architektury obiektów do tradycyjnej architektury lokalnej
 - d) dopuszcza się zintegrowanie budynków mieszkalnych z obiektami gospodarczymi
 - e) dopuszcza się posadowienie budynków gospodarczych w granicy bocznej działki na zasadach określonych w Prawie Budowlanym

- f) wysokość budynków związanych z działalnością gospodarczą – 2 kondygnacje z możliwością zagospodarowania poddasza,
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8 m od krawędzi jezdni,
- 4) Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki obiektami trwałymi – 30 % powierzchni całkowitej (nie dotyczy powierzchni zajętej pod szklarnie i tunele foliowe)
- 5) Podział wewnętrzny terenu na działki budowlane wymaga wyznaczenia drogi wewnętrznej o szerokości minimalnej 10 m
- 6) Adoptuje się w obrębie tego terenu istniejącą drogę, z prawem jej przebudowy, poszerzenia i utwardzenia zgodnie z potrzebami oraz dopuszcza się realizację zjazdów na poszczególne działki
- 7) Adaptuje się istniejącą zabudowę, z prawem jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, na warunkach określonych w niniejszej uchwale

§ 5

Na terenach oznaczonych symbolem 8 Gp ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zorganizowana działalność gospodarcza
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z produkcją rolno-ogrodniczą i usługami dla rolnictwa
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek: szerokość działek – nie mniej niż 40 m, powierzchnia – nie mniej niż 0,5 ha
 - 2) Obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień, w tym terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem LS, oraz przeznaczenie min. 10 % powierzchni poszczególnych działek po realizację zieleni
 - 3) Wysokość obiektów – do 12 m npt (nie dotyczy pojedynczych obiektów technicznych związanych z procesami technologicznymi, np. kominy, urządzenia dźwigowe)
 - 4) Wyznacza się pas terenu o szerokości minimalnej 40 m (oznaczony na rysunku planu symbolem ZI), położony równolegle do istniejącego cieku wodnego z przeznaczeniem pod zielenią niską lub uprawy rolne.
 - 5) Adaptuje się w obrębie tego terenu istniejącą drogę, oznaczoną na rysunku planu symbolem K z prawem jej przebudowy, poszerzenia i utwardzenia zgodnie z potrzebami oraz dopuszcza się realizację zjazdów na poszczególne działki, szerokość drogi łącznie nie mniej niż 10 m

§ 6

Na terenach, dla których określono, jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne działalność gospodarczą ustala się następujące warunki:

1. Dotyczące ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwości wywołane działalnością gospodarczą nie mogą przekroczyć poziomu określonego przepisami szczególnymi
 - 2) Obowiązuje zasada, że wszelkie przedsięwzięcia dotyczące ochrony środowiska są spójne z *Programem ochrony środowiska Gminy Śmigiel*. Do czasu opracowania Programu obowiązują zasady:
 - a) w gospodarce ściekowej: przy braku kanalizacji ścieki są odprowadzane do szczelnych zbiorników, bądź do indywidualnych oczyszczalni po uzyskaniu, wymaganych prawem, decyzji administracyjnych
 - b) w gospodarce odpadami: obowiązuje uchwała Rady Gminy określająca szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy
 - c) nie dopuszcza się składowania na powietrzu, ani na nieizolowanym od powierzchni gruncie, produktów i materiałów mogących przenikać do gruntu lub wód gruntowych
 - d) obowiązuje podczyszczanie, odłuszczenie, neutralizowanie ścieków popłucznych i technologicznych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed odprowadzeniem

- tych ścieków do systemu oczyszczania (oczyszczalni ścieków), z dopuszczeniem gromadzenia ich w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z warunkami określonymi przez służby ochrony środowiska
- e) wprowadza się obowiązek uzyskania pozytywnej opinii właściwego terenowego inspektora sanitarnego jeżeli ilość nieczystości ciekłych odprowadzanych do zbiornika przekroczy 3 m³ na dobę
 - f) w ochronie przyrody: obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz zapewnienie drożności istniejących w sąsiedztwie cieków,
- 3) Wytwarzanie energii dla celów związanych z procesami technologicznymi i dla celów grzewczych pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych wyłącznie na bazie ekologicznych źródeł zasilania
3. Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego gminy
 - b) odprowadzenie wód opadowych – poprzez odстойniki do systemu wód otwartych
 - c) składowanie odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, z zapewnieniem wywozu na komunalne wysypisko śmieci (odpady socjalno-bytowe) i zakładów utylizacji (odpady technologiczne)
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, zgodnie z warunkami podanymi przez Zakład Energetyczny
 - e) zaopatrzenie w gaz, zgodnie z warunkami określonej przez dysponenta sieci gazowej
2. Dotyczące uciążliwości:
- 1) Nie dopuszcza się prowadzenia działalności produkcyjnej ograniczającej wypełnianie funkcji podstawowej na terenach sąsiednich oraz wytwarzającej uciążliwości poza tereny, do których inwestor posiada tytuł prawny
 - 2) Ustala się, że ogrzewanie pomieszczeń może odbywać się tylko takimi rodzajami energii, które nie powodują przekroczenia norm w zakresie pyłowych i gazowych emisji zanieczyszczeń
3. Dotyczące lokalizacji urządzeń infrastruktury i komunikacji:
- 1) Uznaje się za zgodną z planem lokalizację, na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową i działalności gospodarczej, urządzeń infrastruktury technicznej związanych bezpośrednio z obsługą danego terenu
 - 2) Ustalenie powyższe obowiązuje pod warunkiem, że urządzenia te nie ograniczają wypełniania funkcji podstawowej terenu

§ 7

Na terenach, na których realizowana będzie zabudowa mieszkaniowa obowiązują w zakresie wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego gminy lub ujęcia własnego
- 2) odprowadzania wód opadowych - do systemu wód otwartych lub kanalizacji sanitarnej
- 3) odprowadzanie ścieków – docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z zasadami przyjętymi przez Radę Miejską
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz – zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci

§ 8

Obowiązuje uzgodnienie z odpowiednimi służbami ochrony zabytków warunków i zasad prowadzenia prac budowlanych na całym obszarze opracowania, w tym nadzoru archeologicznego i ewentualnych prac ratowniczych, z uwagi na położenie w strefie ochrony archeologicznej

Rozdział IV
USTALENIA KOŃCOWE

§ 9

Ustala się zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości

- 1) 20 % - dla terenów w obrębie jednostki oznaczonej symbolem 4 MN/Gp
- 2) - 20 % - dla terenów w obrębie jednostki oznaczonej symbolem 8 Gp w części działki o nr geod. 213/8
- 0% dla terenów w obrębie jednostki oznaczonej symbolem 8 Gp w części działki o nr geod. 418.

§ 10

Ustalenia planu miejscowego są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła

§ 12

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIAJSKIEJ ŚMIGŁA

Jan Józefczak

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XIII/116/2003...

Rady Miejskiej Śmigła

z dnia 27.11.2003 r.

w sprawie: zatwierdzenia zmian planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie działek położonych w Przesiece Polskiej.

Pan Marek Gidaszewski, zm. Przysieka Polska, ul. Bruszczeńska 6, właściciel działek położonych w części w jednostce planistycznej 4 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwrócił się do Zarządu Miejskiego Śmigła z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w/w kompleksu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, której ma towarzyszyć działalność gospodarcza związana z produkcją rolną i usługami dla rolnictwa oraz przetwórstwem rolno – spożywczym.

Ponadto w obrębie wsi Przysieka Polska Zarząd Miejski Śmigła wnioskował o wyznaczenie kompleksu działek pod zorganizowaną działalność gospodarczą.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska Śmigła podjęła uchwałę w dniu 6 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie wsi Przysieka Polska.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi o ustaleniu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbycia jej przez właściciela. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W związku z tym, iż przed opracowaniem planu wartość danej nieruchomości była niższa (mniej atrakcyjna nieruchomość) a po opracowaniu planu atrakcyjność jej wzrosła – Burmistrz Śmigła proponuje przyjąć stawkę 20% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów będących własnością osób fizycznych a stawkę 0% dla terenów stanowiących własność Gminy Śmigiel.

Zlecone prace projektowe planistyczno – urbanistyczne przedstawiono w w/w uchwale.

W związku z zakończeniem prac projektowych zasadnym jest podjęcie uchwały sankcjonującej w/w zmiany i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.