

## **UCHWAŁA Nr XXIII/170/08**

### **Rady Gminy Siedlec**

z dnia 23 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy w Żodyniu.

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; Dz. U. 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, Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; zm: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880; Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237), w związku z Uchwałą Nr XII/89/07 Rady Gminy Siedlec z dnia 20 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Żodyń – działka nr 505/20 oraz 505/3 i 505/4.

**uchwala się , co następuje:**

### **Rozdział I Ustalenia ogólne**

#### **§ 1 Ustalenia generalne**

1. Stwierdza się zgodność niniejszego planu z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie miejscowości Żodyń w granicach działek o numerach ewidencyjnych 505/20, 505/3 i 505/4 – zwany dalej planem.
  - 1) Integralną częścią planu jest Rysunek Planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
  - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2 (niepublikowany).
  - 3) Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 (niepublikowany).
3. Granice terenu objętego planem określa Rysunek Planu.

#### **§ 2 1. Przedmiotem planu miejscowego są tereny użytków rolnych, które przeznacza się pod:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w planie symbolem MN,
  - 2) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i usług, oznaczone w planie symbolem P/U,
  - 3) tereny komunikacji, obejmujące drogi publiczne, oznaczone w planie symbolem KD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW,
  - 4) tereny zieleni urządzonej oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone w planie symbolem ZP/E,
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach dodatkowo przeznaczenie dopuszczalne.

#### **§ 3 Ustala się zgodnie z art. 36, ust.4 Ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednorazowe opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,**

w wysokości:

1. 25 % – dla terenów o funkcji określonej w § 2 ust. 1 pkt 1, 2,
2. 10 % – dla terenów o funkcji określonej w § 2 ust. 1 pkt 3-4.

#### § 4 Rysunek Planu

1. Rysunek planu obowiązuje w granicach uchwalenia.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu opisanymi na rysunku planu są:
  - 1) linie rozgraniczające terenu,
  - 2) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
  - 3) funkcje terenu - określone symbolami ustalonymi tekstem planu.
3. Liczby występujące na rysunku planu przed symbolami terenów, o których mowa § 2 ust. 1 mają znaczenie porządkowe.

#### § 5 Wyjaśnienia pojęć użytych w uchwale:

Ilekoć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
2. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,
3. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie ograniczają wypełniania funkcji podstawowej oraz dla realizacji których nie zostanie przeznaczone więcej niż 10 % powierzchni danej jednostki funkcjonalnej lub działki,
4. liniach rozgraniczających ściśle określonych – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach gospodarowania, przebiegające w sposób oznaczony na rysunku planu,
5. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar zabudowy od strony drogi publicznej,
6. funkcjach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć, że ewentualna uciążliwość lub szkodliwość nie może wykraczać poza lokal usługowy powodujący tę uciążliwość lub szkodliwość.

## **Rozdział II Ustalenia szczegółowe**

§ 6 Szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Ochrona gruntów i wód gruntowych:
  - 1) na terenach objętych planem zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
  - 2) tereny należy objąć systemem gospodarki odpadami,
  - 3) nie dopuszcza się składowania bezpośrednio na powierzchni gruntu substancji mogących przenikać w głąb i stanowić zagrożenie skażenia gleb i wód,
  - 4) wody opadowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w obrębie poszczególnych działek,
  - 5) wody opadowe z utwardzonych terenów komunikacji – docelowo odprowadzane w sposób zorganizowany, winny być podczyszczone (piaskowniki, itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami; dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni,
  - 6) odprowadzanie wód opadowych z terenów uszczelnionych w obrębie terenów o funkcji niemieszkalnej (P/U) poprzez urządzenia podczyszczające (separatory).
2. Ochrona powietrza atmosferycznego:

- 1) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych i ciepłej wody w obrębie zabudowy mieszkaniowej na bazie nośników energii o najniższych wskaźnikach emisji zanieczyszczeń,
  - 2) wytwarzanie energii cieplnej w obrębie terenów techniczno-produkcyjnych i usługowych na bazie nośników energii nie powodujących przekroczenia obowiązujących w tym zakresie norm zanieczyszczenia powietrza.
3. Ochrona przed nadmiernym hałasem:
- 1) maksymalny dopuszczalny poziom hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 2) w obrębie terenów przeznaczonych pod funkcje niemieszkalne, obowiązuje w pasie o szerokości min 3 m, przylegającym do terenów mieszkalnych, wykonanie kurtyn z nasadzeń zieleni średniej i wysokiej;
  - 3) w bezpośrednim sąsiedztwie, w pasie o szerokości min. 10 m od granicy z terenami mieszkalnymi, nie dopuszcza się sytuowania parkingów ani urządzeń generujących poziom hałasu wyższy niż dopuszczalny na terenach zabudowy mieszkaniowej
4. Zagospodarowanie mas ziemnych.
- 1) zewnętrzną warstwę gleby należy zagospodarować na terenie działki lub na terenach rolnych,
  - 2) ziemię z fundamentów i podpiwniczeń należy zagospodarować na własnej działce lub złożyć w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy Siedlec.

**§ 7** Szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego i dziedzictwa narodowego:

1. Teren objęty strefą ochrony archeologicznej (w tym stanowisko archeologiczne AZ 58-19/25 Żodyń st.6). Obowiązuje uzgodnienie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z konserwatorem zabytków, który określi warunki konserwatorskie dopuszczające do realizacji inwestycji. Inwestowanie na obszarze stanowiska archeologicznego możliwe po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych.
2. Przy projektowaniu obiektów i ich realizacji należy uwzględniać dobre tradycje architektury lokalnej w zakresie kształtowania gabarytów obiektów, elewacji, zadaszeń.

**§ 8** Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Nakazuje się docelowo pełne uzbrojenie techniczne terenu opracowania tj. wyposażenie w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową, gazociąg, sieć elektroenergetyczną i sieć telekomunikacyjną - w powiązaniu z siecią gminną. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki.
2. Istniejące sieci, o ile spełniają warunki określone w przepisach szczególnych, uznaje się za zgodne z planem.
3. Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
4. Zasilanie odbiorców w inne media – wg technicznych warunków przyłączenia określonych przez dostawców.
5. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie wg specjalistycznych opracowań branżowych.
6. Zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej – poprzez istniejące stacje transformatorowe lub nowe w miejscach wyznaczonych w planie; inne lokalizacje tych urządzeń (w tym linii energetycznych), poza miejscami wyznaczonymi, pozostają zgodne z planem, jeśli nie ograniczają wypełniania funkcji podstawowych określonych planem.
7. Lokalizacja dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej, związanych bezpośrednio z obsługą danego terenu – na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

8. Przebudowa i zmiana przebiegu sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz lokalizacji urządzeń towarzyszących, nieokreślona ściśle w planie, jest zgodna z planem jeśli nie narusza innych ustaleń planu, a także nie ogranicza wypełniania funkcji podstawowej planu. Przebudowa napowietrznej sieci energetycznej tylko poprzez wyprowadzenie poza obszar zabudowy mieszkaniowej albo skablowanie.

9. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przyjętymi przez Radę Gminy zasadami określonymi w Planie gospodarki odpadami. W obrębie każdej posesji należy wyznaczyć miejsce gromadzenia selektywnego odpadów, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 9 Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 MN, 03 MN – ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w wielkości określonej przepisami szczególnymi, pod warunkiem zawarcia ich potencjalnej uciążliwości w granicach działki.
3. Podziały terenu na działki budowlane zgodnie z Rysunkiem Planu, przy dopuszczeniu korekty: szerokość frontowa działki  $\pm 2$  m, głębokość działki  $\pm 1$  m.
4. Zjazdy z każdej działki na drogi publiczne i wewnętrzne - w jednym miejscu uzgodnionym z zarządcą drogi.
5. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
  - 1) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie wszelkiej zabudowy – wg rysunku planu, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy: balkony, wykusze i loggie oraz przybudówki schodów zewnętrznych o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m;
  - 2) Obowiązek budowy na naturalnie ukształtowanym terenie.
  - 3) Powierzchnia zabudowy – do 25 % powierzchni działki.
  - 4) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej:
    - a) zabudowa parterowa, z poddaszem użytkowym, z możliwością realizacji podpiwniczenia,
    - b) poziom podłogi parteru – nie wyżej niż 1,2 m powyżej poziomu terenu (= rzędna terenu działki) na granicy z terenem komunikacji, na którą prowadzony jest zjazd z działki,
    - c) usytuowanie budynków – z respektowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu,
    - d) dachy strome, o symetrycznych spadkach, kryte dachówką lub imitacją w kolorze naturalnej cegły, dla głównej bryły budynku w granicach 35 – 45 °; z dominującą kalenicą położoną równoległe do drogi; z dopuszczeniem mniejszego nachylenia połaci na dachach kopertowych,
    - e) maksymalne gabaryty wysokościowe – od poziomu terenu, mierzonego od najniższej położonego narożnika budynku, do kalenicy dachu – 9 m,
    - f) wysokość okapu – nie wyżej niż 4,0 m od poziomu terenu (= rzędna terenu) działki na granicy frontowej działki,
    - g) elementy wykończenia budynków oraz tzw małej architektury z użyciem tradycyjnych materiałów typu: klinkier lub kamień (cokoły, murki ogrodzeń, tarasy), drewno (balustrady, ogrodzenia), kolorystyka tynków stonowana, harmonizująca z otaczającym krajobrazem,
    - h) zakaz stosowania dachów pulpitowych, schodkowych zwieńczeń ścian, okładzin ścian typu *siding*.
  - 5) Ogrodzenia od strony przestrzeni publicznej wyłącznie ażurowe z powierzchnią prześwitów min. 60 %, z dopuszczeniem pełnych do wysokości 0,6 m npt.
6. Obowiązek respektowania przepisów zawartych w § 6, 7, 8.
7. Obowiązująca forma zabudowy towarzyszącej (gospodarczej i garażowej):

- 1) maksymalne gabaryty wysokościowe – od poziomu terenu do najwyższej położonego gzymsu 3,5 m.; do kalenicy dachu 5,5 m npt.
  - 2) dachy płaskie lub o geometrii jak na budynku mieszkalnym,
  - 3) usytuowanie budynków – preferowane bliźniacze z sąsiadem, za linią budynku mieszkalnego.
8. Realizacja urządzeń infrastruktury technicznej służących pełnieniu funkcji podstawowej (urządzenie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, sieci telekomunikacyjne, gazowe, itp.) jest zgodna z ustaleniami niniejszej uchwały.
9. Dopuszcza się integrowanie budynku mieszkalnego z gospodarczymi i innymi, o których mowa w ust. 2 oraz § 5 ust. 3 i 7 pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych. Dla terenu działki położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu określonego symbolem P/U dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 30 %, z zastrzeżeniem, że obiekty (jeśli będą realizowane), o których mowa w ust 2 i § 5 ust. 3 i 7 zostaną zlokalizowane przy granicy z terenami oznaczonymi symbolem P/U.

**§ 10** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 04 ZP/E ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu dla podniesienia atrakcyjności terenu; dopuszcza się wykonanie placu zabaw dla dzieci.
4. Obowiązuje zachowanie dostępu do rowu.
5. Realizacja obiektów kubaturowych związanych z urządzeniami uzbrojenia inżynierskiego – do 50 m<sup>2</sup>.

**§ 11** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 02 P/U ustala się:

1. Funkcja terenu – zabudowa techniczno-produkcyjna i usługowa.
2. Warunki dopuszczenia nowych inwestycji:
  - 1) obiekty i prowadzona działalność nie mogą pogorszyć stanu środowiska i wpływać na stan zdrowia ludzi oraz zagrożenie pożarowe,
  - 2) lokalizacja i eksploatacja obiektów i urządzeń związanych z technologiami emitującymi zanieczyszczenia gazowe lub pyłowe, mogącymi być źródłem hałasu i odoru, możliwa wyłącznie wtedy, gdy właściwe operaty i oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, a później bieżąca kontrola, wykluczą ich negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i życie ludzi,
  - 3) lokalizacja obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 4) dopuszczalne gabaryty wysokościowe obiektów kubaturowych – do 12 m npt,
  - 5) powierzchnia zabudowy do 30 % terenu i każdej działki,
  - 6) powierzchnia nieuszczelniona – minimum 20 % powierzchni działki,
  - 7) ustala się obowiązek zabezpieczenia terenu dla wyznaczenia miejsc postojowych w ilości 1m-ce na 2 zatrudnionych dla obiektów techniczno-produkcyjnych lub 1 m-ce na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, plus place manewrowe i postojowe,
  - 8) zjazd na drogę publiczną w miejscu na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**§ 12** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 05 KD ustala się :

1. Funkcję terenów – komunikacja publiczna.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających 10 -12 m, zgodnie z oznaczeniem graficznym.
3. W wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się realizację obiektów związanych z uzbrojeniem inżynierskim terenu, z zastrzeżeniem, że uzyskane zostanie wzajemne uzgodnienie inwestycji pomiędzy zarządcą drogi a zarządcą sieci.
4. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 8.
5. Parametry techniczne dróg zgodnie z realizowaną kategorią drogi, wg przepisów szczególnych.

6. Realizację – w liniach rozgraniczających drogi – chodników, wydzielonych ścieżek rowerowych, dróg zbiorczych, pasów zieleni, przejść bezkolizyjnych, miejsc postojowych, przystanków komunikacji zbiorowej i itp. urządzeń służących bezpieczeństwu użytkowników dróg, uznaje się za zgodne z niniejszą uchwałą.
7. Na pozostałych terenach oznaczonych symbolem KD – terenu komunikacji – rezerwa terenu dla poszerzenia istniejących ciągów komunikacyjnych; szerokość, zgodnie z parametrami określonymi na rysunku planu.

### **Rozdział III Ustalenia końcowe**

**§ 13** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlec.

**§ 14** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.