UCHWAŁA NR XV/81/2011
RADY MIEJSKIEJ W MAŁOMICACH

z dnia 29 listopada 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice w obrębie Śliwnik.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 ze zm.) uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice w obrębie Śliwnik.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust.1 stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza;

1) jest zgodna z uchwałą Nr VI/28/2011 z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice w obrębie Śliwnik;

2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/282/2002 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 26 kwietnia 2002 roku

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;

2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

4) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, m.in.: handel, edukację, opiekę zdrowotną i nie wytwarzają dóbr materialnych oraz nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację od strony drogi

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) obowiązująca linia zabudowy, którą wyznacza lico ściany frontowej budynku mieszkalnego lub usługowego;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy, tzn. linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

1) oznaczone na rysunku symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) oznaczone na rysunku symbolem MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) oznaczone na rysunku symbolem MR - tereny zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem na całości terenu funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

4) oznaczone na rysunku symbolem R - tereny rolnicze z zadrzewieniami i zakrzewieniami;

5) oznaczone na rysunku symbolem ZP,US - tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji;

6) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi (poza obszarem planu) – oznaczony na rysunku symbolem D;

7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolem KD;

8) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku symbolem KDX;

9) teren ścieżki pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem KRX;

10) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku symbolem KX;

11) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kontenerowych stacji elektroenergetycznych - oznaczone na rysunku symbolem EE.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN, MNU oraz MR ogrodzenie terenu ażurowe z elementów drobnowymiarowych:

1) z dopuszczeniem siatki na granicach nie sąsiadujących z drogą;

2) z zakazem stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

2. Na zamknięciach osi widokowych krzyżykiem oznaczono miejsca, które powinny zostać objęte obrysem poziomym budynku sytuowanego na danej działce.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się na terenach MN, MNU oraz MR dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Uciążliwość ewentualnych usług nie może wykraczać poza granice działki, na której dana usługa jest zlokalizowana.

3. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu.

5. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

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

§ 8. 1. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane:

1) wstrzymać wszelkie prace, mogące uszkodzić lub zniszczyć znalezisko;

2) zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie powiadomić o tym Burmistrza Gminy Małomice, Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Powiatowego Konserwatora Zabytków.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Ciągi komunikacyjne, stanowiące przestrzeń ogólnodostępną, należy realizować w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych oraz w sposób preferujący ruch pieszy. W miejscach poszerzeń przestrzeni ciągów komunikacyjnych KD, KDX proponuje się nasadzenia drzew i innej roślinności ozdobnej oraz lokalizację elementów małej architektury (ławki, siedziska, itp.) w sposób nie kolidujący z ruchem pojazdów. W miejscu poszerzenia drogi KD proponuje się dodatkowo urządzenie miejsc postojowych wkomponowanych w wysoką zieleń.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN, MNU:

1)formę zabudowy jako budynki wolnostojące, parterowe z poddaszem, z możliwością podpiwniczenia;

2)możliwość sytuowania na zapleczach działek obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej, tj. garaży, budynków gospodarczych oraz małej architektury, w tym altan, basenów kąpielowych, stawów do 50 m2 powierzchni i głębokości do 1,5 m;

3)sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4)powierzchnię zabudowy maksymalnie do 30% powierzchni działki;

5)teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki;

6)co najmniej 1 miejsce parkingowe na każdej działce, wliczając garaż;

7)maksymalną wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu w obrysie budynku do poziomu najwyższego okapu do 4m;

8)dachy budynków dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35O-45O, z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę, w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, grafitu;

9)szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych i usługowych 8m-20m, innych budynków 3m-20m;

10)wjazdy na teren MN i MNU z przylegających dróg.

2. Dopuszcza się na terenach MNU formę zabudowy szeregową lub bliźniaczą.

3. Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MR

1)formę zabudowy zagrodowej jako budynki wolnostojące lub zespoły zabudowy, parterowe z poddaszem, z możliwością podpiwniczenia;

2)sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3)powierzchnię zabudowy maksymalnie do 40% powierzchni działki;

4)teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki;

5)co najmniej 1 miejsce parkingowe na każdej działce, wliczając garaż;

6)wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu maksymalnie do 5m;

7)dachy budynków dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35O-45O, z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę, w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, grafitu;

8)szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych 8m-20m, innych budynków 3m-25m;

9)wjazdy na teren MR z przylegających dróg.

4. Ustala się na terenie oznaczonym na rysunku symbolem ZP,US przykładową formę zagospodarowania jako: park, zielony skwer z placem zabaw i miejscem wypoczynku, z małą architekturą, zbiornikiem wodnym, niekubaturowymi urządzeniami sportowymi.

5. Przed realizacją nowej zabudowy zaleca się wykonanie szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich na terenie objętym inwestycją.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 11. 1. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MR wyłącznie pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych m.in. odnośnie gruntów rolnych.

2. W strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Śliwnik" ustanowionej Decyzją Starostwa Powiatowego w Żaganiu nr ROŚ.II-so-M/6226/1/99 z dnia 24.09.1999 r. obejmującej cały obszar planu, na czas eksploatacji ujęcia powinny być zabronione roboty i czynności powodujące zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a szczególnie:

1)wprowadzanie ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;

2)rolnicze wykorzystanie ścieków;

3)przechowywanie i składowanie odpadów promieniotwórczych;

4)stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin;

5)budowa osiedli mieszkaniowych;

6)budowa dróg publicznych;

7)wydobywanie kopalin;

8)wykonywanie robót melioracyjnych i wykopów ziemnych;

9)wykonywanie odwodnień budowlanych i górniczych;

10)lokalizowanie zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt;

11)lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu;

12)lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;

13)mycie pojazdów mechanicznych;

14)urządzanie parkingów i obozowisk

15)lokalizowanie nowych ujęć wody;

16)lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt.

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

§ 12. 1. Scalanie i podział terenu powinien odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

2. Granice działek budowlanych należy ustalać, gdzie jest to możliwe, prostopadle do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku braku tej linii, prostopadle do przylegającej drogi.

3. Ustala się:

1)minimalną szerokość działki budowlanej – 25m;

2)minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1400m2.

4. Szerokość działki budowlanej należy określać na obowiązującej linii zabudowy lub, w przypadku jej braku, na frontowej granicy działki, z wyłączeniem działek narożnych

5. Dopuszcza się w zabudowie szeregowej szerokość działki budowlanej od 8m do 15m;

6. Zakazuje się ustanawiania służebności drogowej działek nie będących drogami.

7. Zakazuje się wydzielania działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Plan nie ustala szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz nie wprowadza ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się parametry drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KD:

1) klasa drogi – dojazdowa;

2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 10m;

3) możliwość budowy oświetlenia, chodników, miejsc postojowych oraz nasadzeń drzew

2. Ustala się parametry ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku symbolem KDX:

1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 8m, zakończone placem manewrowym mieszczącym okrąg o średnicy co najmniej 20m;

2) możliwość budowy oświetlenia oraz nasadzeń drzew.

3. Ustala się szerokość ścieżki pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających: 2,5m.

4. Ustala się minimalną szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających: 3m.

5. Ciągi komunikacji jezdnej i pieszo-jezdnej stanowią jednocześnie drogi pożarowe do terenów zabudowy oraz miejsce lokalizacji infrastruktury przeciwpożarowej.

§ 15. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;

3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Ustala się dostawy wody dla odbiorców z sieci wodociągowej.

3. Ustala się dostawy wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej

4. Odnośnie ścieków bytowych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji i dalej, do oczyszczalni ścieków na terenie gminy Małomice;

2) dopuszcza się, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji, odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych zbiorników na ścieki;

3) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. Ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowanych na teren nieutwardzony w obrębie własnej działki, do zbiorników lub do sieci kanalizacji;

2) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych ciągów komunikacji kołowej i parkingów do sieci kanalizacji;

3) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;

4) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora

6. Dopuszcza się budowę sieci gazowej:

7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1)realizację przyłączy uzależnia się od nawiązania się poziomem posadowienia do rzędnych docelowych drogi, przy której znajduje się teren inwestycji oraz koordynacji z pozostałymi elementami uzbrojenia terenu;

2)odbiorców oraz oświetlenie dróg zasilić z kablowej sieci nn, wyprowadzonej z planowanych stacji transformatorowych na terenach EE;

3)planowane stacje transformatorowe na obszarze planu zasilić ze stacji znajdującej się poza obszarem planu

8. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza. Zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.

9. Ustala się segregację odpadów i ich gromadzenie na terenie działek do czasu wywiezienia odpadów na składowisko lub miejsce ich odzysku.

10. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej i radiodostępowej sieci telefonicznej.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Do momentu realizacji ustaleń niniejszego planu sposób użytkowania i zagospodarowania terenów pozostaje dotychczasowy.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 17. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Małomic.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Małomice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr VI/28/2011 z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice w obrębie Śliwnik. Konieczność sporządzenia planu wynikła z potrzeby wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę przy jednoczesnym ustaleniu zasad kształtowania ładu przestrzennego. Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Gminy Małomice.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/81/2011

Rady Miejskiej w Małomicach

z dnia 29 listopada 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/81/2011 Rady Miejskiej w Małomicach. Rysunek w skali 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/81/2011

Rady Miejskiej w Małomicach

z dnia 29 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice w obrębie Śliwnik.

Na podstawie 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 ze zm.), oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Małomic stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/81/2011

Rady Miejskiej w Małomicach

z dnia 29 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice w obrębie Śliwnik, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie 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 ze zm.), art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 157 poz. 1240 ze zm.) Rada Miejska w Małomicach rozstrzyga, co następuje: 1. Realizacja ciągów komunikacyjnych oraz sieci odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w wodę oraz sieci elektroenergetycznej w oparciu o obowiązujące przepisy w trakcie ich realizacji. 2. Finansowanie powyższych zadań nastąpi: - przez inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia; - ze środków pomocowych; - z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową.