

UCHWAŁA NR/...../22
RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA
z dnia 2022 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Śmigiel rejon ulic Dudycza i Krętej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 i art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XLIV/375/2022 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Śmigiel rejon ulic Dudycza i Krętej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/133/2019 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 26 września 2019 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§1.

1. Uchwała się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Śmigła rejon ulic Dudycza i Krętej”, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1.
 - 2) Rozstrzygnięcia o sposobie 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.
 - 4) Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, załączniku Nr 1

§2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały 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) **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;
- 4) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo - rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej, i inne niezbędne do obsługi danego terenu, sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 5) **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 odrębnymi.

§3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) **U** - teren usług;
 - 3) **KDZ** - teren komunikacji - teren drogi zbiorczej;
 - 4) **KDD** - teren komunikacji - teren drogi dojazdowej;
 - 5) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział 2.

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
2. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. 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.
4. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej

dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych. W przypadku terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach odrębnych warunki akustyczne. Na terenach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem MN-U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek i ustalenia planu;
2. W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów/ pojazdów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - 1) minimum 2 miejsca postojowe w tym w garażu na jeden lokal mieszkalny; minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U;
 - 2) minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U;
3. Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo realizacja pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
3. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji;
 - 2) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do kanalizacji;
 - 3) dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników należy systematycznie wywozić przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;

- 4) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**
- 1) zaopatrzenie w gaz przez rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - 2) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **elektroenergetyki:**
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą, rozbudowaną i przebudowywaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną;
 - 2) sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, z zachowaniem warunków technicznych - w tym budowy stacji transformatorowej (z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki), oraz sieci i urządzeń dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
 - 4) dla istniejącej i planowanej sieci uwzględnić wynikające z jej istnienia oraz jej pasów technologicznych obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. 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.
8. Zasady gospodarki **odpadami:**
- Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

§7.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności i granic.
2. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.
3. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez dojazd, dostępem do drogi publicznej.
4. Parametry działek określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą wydzielania działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia

nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami - w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe, zgodne z przepisami odrębnymi;

§8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar położony w strefie ochrony widokowej panoramy Śmigła od strony Nietążkowa wyznaczonej w decyzji w sprawie wpisania założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Śmigła do rejestru zabytków (nr rejestru: 1297/A decyzja z dnia 14.04.1992 r.), obowiązują przepisy odrębne i szczególne.
2. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
 - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta, burmistrza.

§9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzenią publiczną teren komunikacji - droga zbiorcza oraz teren komunikacji - drogi dojazdowe.
2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§10.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa.
2. Dopuszcza się lokalizację zieleni; obiektów małej architektury; obiektów garażowych, gospodarczych; dojazdów; parkingów; urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,00m, 5,00m, 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 25% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
7. Charakterystyka - budynki mieszkalne i usługowe:
 - 1) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 30°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°;
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,00m w przypadku dachu spadowego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki

do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 7,00m.

8. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe:
 - 1) geometria dachu: dowolna;
 - 2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
 - 3) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
9. Zasady podziału terenu na działki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - 2) charakterystyka nowo wydzielonych działek: powierzchnia: min. 600,00m².
10. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych 1KDD, 2KDD oraz KR.

§11.

Dla terenu usług, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.
2. Dopuszcza się lokalizację zieleni; obiektów małej architektury; obiektów garażowych, gospodarczych; dojazdów; parkingów; urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki budowlanej.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 70%.
7. Charakterystyka - budynki usługowe:
 - 1) geometria dachu: dowolna;
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,00m w przypadku dachu stromego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 7,00m.
8. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garaż:
 - 1) geometria dachu: dowolna;
 - 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
 - 3) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50 m od granicy działki budowlanej.
9. Zasady podziału terenu na działki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - 2) charakterystyka działek: powierzchnia: min. 800 m².

10. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostki bilansowej KDZ oraz z drogi publicznej przyległej do obszaru planu.

§12.

Dla terenu komunikacji - teren drogi zbiorczej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga zbiorcza - teren przeznaczony pod poszerzenie ul. Dudycza.
2. Dopuszcza się lokalizację zieleni; obiektów małej architektury; urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: 5,50 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13.

Dla terenu komunikacji - teren drogi dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga dojazdowa.
2. Dopuszcza się lokalizację zieleni; obiektów małej architektury; urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) 1KDD - teren przeznaczony pod poszerzenie ul. Sosnowej do szerokości 10,00m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) 2KDD - 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14.

Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KR, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nakazuje się budowę utwardzonej nawierzchni z materiałów naturalnych.
6. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§15.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§16.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

§18.

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.