

Uchwała nr LV/384/2023
Rady Miejskiej w Stawiszynie
z dnia 18 maja 2023 roku

w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Zbiersk Cukrownia*”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z póź. zm.) w związku z uchwałą Nr XXVIII/194/2021 z dnia 23 lutego 2021r. Rady Miejskiej w Stawiszynie w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Zbiersk Cukrownia”, Rada Miejska w Stawiszynie, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Stawiszyn”, przyjętego uchwałą Nr LII/364/2023 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 2 lutego 2023 roku uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne
§ 1

1. Uchwała się „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Zbiersk Cukrownia*” – zwany dalej planem – w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stawiszynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stawiszynie 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 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2

Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenu.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz odpowiadający mu symbol na całym terenie objętym planem - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.

§ 4

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony do zabudowy, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem wysunięcia przed tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, gzymsów, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, wiat, altan na danej działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wiatę lub altanę, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku, wiat lub altan na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów takich jak np.: schody, tarasy, place utwardzone, dojścia, dojazdy;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) dla istniejących budynków zlokalizowanych w ramach wyznaczonej linii zabudowy dopuszcza się ich przebudowę z możliwością nadbudowy i rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linię zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) linia zabudowy, o której mowa w pkt 1 nie obowiązuje dla dojść, dojazdów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, przy czym w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem do poziomu nie powodującego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie, poprzez zastosowanie wszelkich dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i do wód gruntowych oraz materiałów pylących i powodujących odór;
- 6) nakaz prowadzenia prawidłowej gospodarki ściekowej oraz zachowania przepisów prawa w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) nakaz zastosowania właściwych rozwiązań technicznych w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych, w szczególności warstw humusu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz obowiązek jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi;
- 10) nakaz prowadzenia robót budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie, w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ;
- 11) przy pozyskiwaniu energii cieplnej do celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania urządzeń o wysokim stopniu sprawności oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, tj. z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- 12) obowiązek gromadzenia i zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów; zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych; sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

§ 7

W zakresie zasady kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na całym obszarze objętym planem

obowiązek zgłoszenia właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych oraz zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.

§ 9

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z określoną w planie minimalną powierzchnią działki budowlanej, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, dojazd i dojazdów;
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym w zakresie zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący zjazd na istniejącą drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych w granicach terenu objętego planem w ilości min. 2 stanowisk postojowych na każdy lokal mieszkalny i min 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
 - b) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
 - b) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
 - c) do czasu doprowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej do terenów objętych planem miejscowym dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na tereny nieruchomości sąsiednich;
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
 - c) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
 - d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
 - c) dopuszczenie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii tj. z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
 - b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej;
 - b) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej, po jej wybudowaniu;
 - c) realizację sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii tj. mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się odbiór odpadów komunalnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 14

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 15

W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu MN/U - w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub teren zabudowy usługowej;

2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu zasad i parametrów określonych w niniejszej uchwale;

3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² w budynkach o funkcji mieszkaniowo/usługowej bądź w samodzielnych budynkach usługowych;

4) obsługę komunikacyjną poprzez przyległą drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego i poprzez istniejący zjazd oraz na terenie poprzez dojścia i dojazdy;

5) W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

a) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;

6) W zakresie kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do 9,0 m;

b) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 1° do 40°, dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, dachy płaskie;

c) w elewacjach budynków zastosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem;

7) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat i altan (wyłącznie lokowanych w wyznaczonym

terenie zabudowy ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej;

8) W zakresie kształtowania budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat i altan ustala się:

a) wysokość do 7,0 m;

b) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 1° do 40°, dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, dachy płaskie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zezwala się wydzielenie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb, a także zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dopuszczeniem ich lokowania przed nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów.

4. Ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia terenu, o którym mowa w ust. 1 w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko oślepienia użytkowników drogi krajowej nr 25.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość zastosowania odpowiednich środków technicznych i technologicznych ograniczających emisję hałasu pochodzącego z drogi krajowej nr 25, zlokalizowanej w otoczeniu terenu objętego miejscowym planem.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 17

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne obszar wymagający zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o powierzchni 0,3675 ha, określony szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stawiszyna.

§ 19

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