

**Uchwała Nr XIX/136/2020
Rady Miejskiej w Stawiszynie
z dnia 11 marca 2020 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 293) w związku z uchwałą Nr XLV/245/2018 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 18 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów*”; 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 XVIII/132/2020 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 9 marca 2020 roku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów*” - 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,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 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 do niniejszej uchwały.

§ 2.

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 wyznaczającą minimalną odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki, wiaty od drogi publicznej,
 - 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 na danej działce budowlanej,
 - 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek lub wiatę, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku lub wiat na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów takich jak np. schody, balkony, tarasy, place utwardzone, dojścia, dojazdy.

- technologicznych zapewniających zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 15) przy pozyskiwaniu energii cieplnej do celów grzewczych i technologicznych nakazuje się stosowanie urządzeń o wysokim stopniu sprawności oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
 - 16) ustala się 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,
 - 17) w przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości 50m i wyższych n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać zamiar realizacji tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 18) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu.

Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Na całym obszarze objętym planem ustala się 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.

§ 8. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na nie występowanie przedmiotowych zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

1. Ustala się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej – oznaczony na rysunku planu symbolem U/P.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem U/P ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bądź jednego lokalu mieszkalnego jednorodzinnego wbudowanego w budynek usługowy lub usługowo-produkcyjny, przy czym pow. użytkowa tego lokalu nie może być większa niż 250,0 m² w obrębie działki budowlanej,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, wiat, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdów, placów manewrowych, miejsc postojowych, przy czym obiekty te nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego,
 - 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,
 - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 8,0 m od granicy geodezyjnej drogi gminnej,
 - 6) intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,8,
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych – do 12,0 m,

Ochrona przed polami elektromagnetycznymi związanymi z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi według zasad dotyczących lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – drogi gminnej z istniejącego lub projektowanego zjazdu,
- 2) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej bądź z własnych ujęć wody, w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci wodociągowej lub niewystarczających zasobów eksploatacyjnych ujęcia komunalnego,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, przy czym ścieki przemysłowe muszą być podczyszczone do wartości normatywnych określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się możliwość lokalizacji podczyszczalni ścieków przemysłowych,
- 4) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej ustala się możliwość odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 6) wody opadowe i roztopowe z dachów i niezanieczyszczonych powierzchni utwardzonych należy odprowadzać powierzchniowo do gruntu, nadmiar wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić do zbiorników na wody opadowe i roztopowe bądź innych odbiorników po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
- 7) zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w szczególności z dojazdów, parkingów, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi,
- 8) zaopatrzenie w ciepło stosownie do ustaleń określonych w § 5 pkt 15,
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 10) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 11) ustala się wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy lokowanej na tym terenie,
- 12) ustala się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, skablowania istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 13) ustala się obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego – parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
- 14) zaopatrzenie w wodę do celów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. Stawki procentowe, 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.

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 16. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Sposób sytuowania obiektów budowlanych – kalenice równoległe lub prostopadłe do bocznych granic działki.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIX/136/2020 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 11 marca 2020 roku
w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w miejscowości Wyrów*”

Uchwałą Nr XLV/245/2018 Rada Miejska w Stawiszynie z dnia 18 kwietnia 2018 roku zobowiązała Burmistrza Stawiszyna do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów*”.

W toku opracowania planu spełniono wymogi wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 293), w tym zasięgnięto opinii, uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej nie zgłoszono uwag dotyczących projektu planu. Z uwagi na powyższe nie przedstawia się Radzie Miejskiej w Stawiszynie listy nieuwzględnionych uwag i rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Zgodnie z wymogami ustawowymi integralną częścią przedmiotowej uchwały jest rysunek planu (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2) oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (załącznik nr 3).

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń polityki przestrzennej określonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Stawiszyn*”, przyjętego uchwałą Nr XVIII/132/2020 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 9 marca 2020 roku.

Zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:

W toku prowadzonych prac nad projektem „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów*” spełniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.:

I. W projekcie planu - stosownie do wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy - uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym poprzez określenie zasad sytuowania nośników reklamowych i tablic reklamowych,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych, poprzez wprowadzenie stosownych zakazów i nakazów szczegółowo określonych w projekcie uchwały w zakresie ochrony środowiska,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez wprowadzenie obowiązku zgłoszenia właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy

- II. W zakresie wymogów wynikających z art. 32 ust. 1 ww. ustawy stwierdza się, że ocena aktualności „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Stawiszyn*” została przyjęta uchwałą Nr XLV/243/2018 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 18 kwietnia 2018 roku w sprawie oceny aktualności „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Stawiszyn*” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej uznano, że ustalenia obowiązującego „*Studium ...*” są nieaktualne w części. Również w tej uchwale uznano, że ustalenia obowiązującego „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych na terenie gminy Stawiszyn*” są nieaktualne. Dokonano zatem zmiany „*Studium ...*”, które uchwalono uchwałą nr XVIII/132/2020 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 9 marca 2020 roku oraz przystąpiono do opracowania „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów*”. Opracowany projekt „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów*” nie narusza ustaleń obecnie obowiązującego „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Stawiszyn*”.
- III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w *Prognozie finansowej skutków uchwalenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów”*. Określa ona potencjalne dochody i wpływy, a także wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wartości wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Zadania zaprojektowane w projekcie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów*” nie wpłyną negatywnie na stan finansów gminy, stąd możliwe jest przyjęcie projektu ww. planu w wersji przedstawionej Radzie Miejskiej w Stawiszynie.

Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Miejskiej w Stawiszynie opracowany projekt „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów*” do uchwalenia.

BURMISTRZ
Grzegorz Kaczmarek
mgr Grzegorz Kaczmarek

**Załącznik nr 2
do uchwały nr XIX/136/2020
Rady Miejskiej w Stawiszynie
z dnia 11 marca 2020 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
„Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w miejscowości Wyrów”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 293)

**Rada Miejska w Stawiszynie
rozstrzyga, co następuje:**

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu nie wpłynęły uwagi w trybie określonym w art. 17 pkt. 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym Rada Miejska w Stawiszynie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W STAWISZYNIE**

Barbara Włodarczyk

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XIX/136/2020
Rady Miejskiej w Stawiszynie
z dnia 11 marca 2020 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 293)

**Rada Miejska w Stawiszynie
rozstrzyga, co następuje:**

1. Na terenie objętym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów” nie jest wymagana realizacja sieci infrastruktury technicznej. Docelowa budowa sieci kanalizacyjnej i sieci deszczowej będzie realizowana kompleksowo w ramach większych zadań inwestycyjnych zaplanowanych w sąsiedztwie, stąd zadania te nie podlegają oszacowaniu, przede wszystkim z uwagi na horyzont czasowy.
2. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W STAWISZYNIE**

Barbara Włodarczyk