



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 sierpnia 2016 r.

Poz. 5152

UCHWAŁA NR XXV/122/2016 RADY MIEJSKIEJ W STAWISZYNIE

z dnia 23 sierpnia 2016 r.

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi 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 2016r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 909 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że niniejszy projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Stawiszyn”, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi Zbiersk Cukrownia” - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2) Granice obszaru objętego „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi Zbiersk Cukrownia” pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale Nr XXXI/170/2009 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 06 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi Zbiersk Cukrownia” i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały 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. 2,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie,

- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg zasad i proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały,
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice terenu działki budowlanej oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 8) wskaźnikach intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość powierzchni ogólnej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej liczoną w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki budowlanej, na której lokalizowana jest projektowana zabudowa.

§ 3. 1) Przedmiotem ustaleń planu są:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,
 - b) tereny dróg publicznych dojazdowych - oznaczone na rysunku planu symbolami 6KDD oraz 7KDD,
 - c) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDW,
 - d) teren urządzeń elektroenergetycznych – oznaczony na rysunku planu symbolem 9E,
 - e) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - f) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - g) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - h) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - i) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - j) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy,
 - k) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - l) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - m) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - n) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - o) 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.
- 2) Plan nie ustala:
- a) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - c) zakazu zabudowy,
- z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.
 - 4) Cyfry występujące (na rysunku planu oraz w dalszej części uchwały) przed symbolami terenów, o których mowa w ust. 1 mają jedynie znaczenie porządkowe.
 - 5) Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji zaliczonych do celów publicznych, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) wprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 4) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie,
- 5) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50m nad poziomem terenu i wyższych,
- 6) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

§ 5. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich administratorami,
- 2) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa i w uzgodnieniu z administratorami infrastruktury technicznej,
- 3) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 4) prowadzenia prac budowlanych w sposób nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 5) podczyszczania ścieków opadowych i roztopowych w separatorach przed ich odprowadzeniem do odbiornika,
- 6) zdjęcia wierzchniej warstwy gleby (humusu) przed rozpoczęciem prac budowlanych, celem ponownego jej wykorzystania,
- 7) wywozu nadmiaru mas ziemnych powstałych w trakcie prowadzenia robót ziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 8) realizowania - w ramach wyznaczonej w planie powierzchni biologicznie czynnej - terenów zieleni, zgodnie ze sztuką jej urządzania, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania i rozplanowania zieleni wysokiej i niskiej,
- 9) zgłoszenia 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.

§ 6. Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1-4, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale ustala się możliwość ich tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. 1) Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej - oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U.

2) Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- a) możliwość realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 2 pkt 7 niniejszej uchwały, według zasad ustalonych w treści niniejszej uchwały,

- b) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków w odległości 5 m od granicy geodezyjnej projektowanego poszerzenia drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD, wyznaczoną na rysunku planu,
- c) obowiązującą linię zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych w odległości 5 m od granicy geodezyjnej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW, wyznaczoną na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4,
- d) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od min 0,1 do max 0,35,
- f) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 10 m,
- h) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 6 m,
- i) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych - dwie kondygnacje,
- j) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych - jedna kondygnacja,
- k) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych od strony projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8 KDW, która wynosi 20 m,
- l) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych od strony drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD, która wynosi 15 m,
- m) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych od strony projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW, która wynosi 7 m,
- n) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych od strony drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD, która wynosi 7 m,
- o) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 20 do 45o (z wykluczeniem dachów o połaciach bez wspólnej kalenicy, założonych na różnych wysokościach),
- p) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- q) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- r) projekty budowlane obiektów budowlanych winny zawierać zabezpieczenia eliminujące zagrożenia wynikające z położenia terenu w strefie występowania wysokich stanów wód gruntowych,
- s) w przypadku wprowadzenia usług ustala się, że funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków projektowanych na działce budowlanej,
- t) możliwość sytuowania budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych przy granicach działek sąsiednich bądź w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych, z zachowaniem obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- u) następującą obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zabudowy: z dróg gminnych poprzez drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolem 6KDD i z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW,

- v) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych, w tym miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej,
- w) w przypadku lokalizowania na terenie działki budowlanej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych,
- x) w przypadku lokalizowania na terenie działki budowlanej funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- y) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z) obowiązek wyznaczenia na terenie własnym działki:
- dojeżdżać i dojazdów do projektowanych budynków,
 - miejsc składowania odpadów,
 - terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,
- za) ustala się możliwość lokalizacji szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 1,5 m²;
- zb) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do architektury i krajobrazu położonego w sąsiedztwie osiedla zabudowy mieszkaniowej,
- zc) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach budowlanych, o powierzchni minimum 900m² każda, o froncie minimum 20 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek (na całej jej długości) w stosunku do pasa drogowego projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW – 90o,
- zd) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez administratora sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ze) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez administratora sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zf) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowaną jednostkę do miejsca unieszkodliwiania,
- zg) zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków,
- zh) odprowadzenie wód oraz ścieków opadowych lub roztopowych – docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez administratora sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- zi) dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
- zj) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez administratora sieci energetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zk) możliwość lokalizacji małogabarytowych stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną na całym terenie danej jednostki bilansowej,
- zl) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- zm) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,

- zn) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych - z wykorzystaniem energii elektrycznej, fotowoltaicznej oraz paliw płynnych i gazowych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - zo) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych (np.: biomasa, drewno, eko groszek, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - zp) zagospodarowanie odpadów - magazynowanie segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, a następnie ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - zq) wyznacza się strefę ochronną dla istniejącego kolektora sanitarnego k500 po 3,0 m na każdą jego stronę, do czasu jego przełożenia,
 - zr) dopuszcza się możliwość lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w strefie ochronnej istniejącego kolektora sanitarnego k500, po uzyskaniu zgody jego administratora,
 - zs) wyznacza się strefę ochronną dla projektowanego kolektora sanitarnego oznaczoną na rysunku planu,
 - zt) dopuszcza się możliwość lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w strefie ochronnej projektowanego kolektora sanitarnego, po uzyskaniu zgody jego administratora,
 - zu) obowiązek uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich administratorami,
 - zv) obowiązek rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa i w uzgodnieniu z administratorami infrastruktury technicznej,
 - zw) obowiązek ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
 - zx) obowiązek prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
 - zy) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
- a) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, drobny handel osiedlowy, itp.,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.
 - d) ustala się, iż obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.
- § 8. 1)** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej - oznaczone na rysunku planu symbolami 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U.
- 2) Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- a) możliwość realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 2 pkt 7 niniejszej uchwały, według zasad ustalonych w treści niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków w odległości 5 m od granicy geodezyjnej projektowanego poszerzenia drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD i projektowanej drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 7KDD, wyznaczoną na rysunku planu,

- c) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych oraz dla budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych w odległości 5 m od granicy geodezyjnej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW, wyznaczoną na rysunku planu,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy – od min 0,1 do max 0,35,
- e) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 10 m,
- g) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 6 m,
- h) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych - dwie kondygnacje,
- i) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych - jedna kondygnacja,
- j) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych od strony projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8 KDW, która wynosi 20 m,
- k) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych od strony drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD, która wynosi 15 m,
- l) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych od strony projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW, która wynosi 7 m,
- m) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych od strony drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD, która wynosi 7 m,
- n) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 20 do 45o (z wykluczeniem dachów o połaciach bez wspólnej kalenicy, założonych na różnych wysokościach),
- o) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- p) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- q) projekty budowlane obiektów budowlanych winny zawierać zabezpieczenia eliminujące zagrożenia wynikające z położenia terenu w strefie występowania wysokich stanów wód gruntowych,
- r) w przypadku wprowadzenia usług ustala się, że funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków projektowanych na działce budowlanej,
- s) możliwość sytuowania budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych przy granicach działek sąsiednich bądź w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych, z zachowaniem obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- t) następującą obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zabudowy: z dróg gminnych poprzez drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolem 6KDD, 7KDD i z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW,
- u) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych, w tym miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej,
- v) w przypadku lokalizowania na terenie działki budowlanej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych,

- w) w przypadku lokalizowania na terenie działki budowlanej funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- x) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- y) obowiązek wyznaczenia na terenie własnym działki:
- dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków,
 - miejsc składowania odpadów,
 - terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,
- z) ustala się możliwość lokalizacji szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 1,5 m²;
- za) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do architektury i krajobrazu położonego w sąsiedztwie osiedla zabudowy mieszkaniowej,
- zb) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach budowlanych, o powierzchni minimum 900m² każda, o froncie minimum 20 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek (na całej jej długości) w stosunku do pasa drogowego projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW – 90o,
- zc) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez administratora sieci wodociągowej,
- zd) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez administratora sieci kanalizacyjnej,
- ze) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowaną jednostkę do miejsca unieszkodliwiania,
- zf) zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków,
- zg) odprowadzenie wód oraz ścieków opadowych lub roztopowych – docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez administratora sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- zh) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
- zi) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez administratora sieci energetycznej,
- zj) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- zk) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- zl) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
- zm) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych - z wykorzystaniem energii elektrycznej, fotowoltaicznej oraz paliw płynnych i gazowych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
- zn) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych (np.: biomasa, drewno, eko groszek, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
- zo) zagospodarowanie odpadów - magazynowanie segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, a następnie ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,

- zp) wyznacza się strefę ochronną dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV po 5,0 m na każdą jej stronę, do czasu jej przełożenia,
 - zq) dopuszcza się możliwość lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w strefie ochronnej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, po uzyskaniu zgody jej administratora,
 - zr) wyznacza się strefę ochronną dla istniejącego kolektora sanitarnego k500 po 3,0 m na każdą jego stronę, do czasu jego przełożenia,
 - zs) dopuszcza się możliwość lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w strefie ochronnej istniejącego kolektora sanitarnego k500, po uzyskaniu zgody jego administratora,
 - zt) wyznacza się strefę ochronną dla projektowanego kolektora sanitarnego wyznaczoną na rysunku planu,
 - zu) dopuszcza się możliwość lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w strefie ochronnej projektowanego kolektora sanitarnego sanitarnego, po uzyskaniu zgody jego administratora,
 - zv) obowiązek uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich administratorami,
 - zw) obowiązek rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa i w uzgodnieniu z administratorami infrastruktury technicznej,
 - zx) obowiązek ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
 - zy) obowiązek prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
 - zz) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
- a) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, drobny handel osiedlowy, itp.,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) ustala się, iż obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 9. 1) Ustala się teren drogi publicznej dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem 6KDD (częściowe poszerzenie istniejącego korytarza komunikacyjnego).

- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
- a) szerokość korytarza komunikacyjnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszcza się możliwość przełożenia, skablowania lub modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z administratorami sieci.
- 3) Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 10. 1) Ustala się teren drogi publicznej dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem 7KDD.

- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
- a) szerokość korytarza komunikacyjnego – 10 m,

- b) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszcza się możliwość przełożenia, skablowania lub modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z administratorami sieci.
- 3) Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 11. 1) Ustala się teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDW.

- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
- a) szerokość korytarza komunikacyjnego – 10 m,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszcza się możliwość przełożenia, skablowania lub modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z administratorami sieci.
- 3) Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 12. 1) Ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych - oznaczony na rysunku planu symbolem 9E.

- 2) Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni terenu,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni terenu,
 - e) wysokość stacji transformatorowej – do 3,6 m,
 - f) geometria dachu – dowolna,
 - g) obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi dojazdowej 7KDD.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 13. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, 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.

§ 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w następujących wysokościach:

- 1) w wysokości 20% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U.
- 2) w wysokości 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD, 7KDD, 8KDW i 9E.

§ 15. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne obszar, o którym mowa w § 1 ust. 2, o powierzchni 2,6456 ha, określony szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stawiszyna.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego

**Załącznik nr 2
do uchwały nr XXV/122/2016
Rady Miejskiej w Stawiszynie
z dnia 23 sierpnia 2016 roku**

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi Zbiersk Cukrownia”

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi
Zbiersk Cukrownia”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.)

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

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi Zbiersk Cukrownia” 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.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XXV/122/2016
Rady Miejskiej w Stawiszynie
z dnia 23 sierpnia 2016 roku**

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi Zbiersk Cukrownia”

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi Zbiersk Cukrownia” 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 2016r., poz. 778 z późn. zm.)

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

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi Zbiersk Cukrownia*”, która należą do zadań własnych gminy są:
 - wykup terenu pod drogi publiczne i ich budowa, w tym budowa kanalizacji deszczowej i oświetlenia ulicznego,
 - budowa sieci wodociągowych i sieci kanalizacji sanitarnej w projektowanych układach drogowych.
2. Realizacja ww. zadania nastąpi w oparciu o:
 - przepisy ustawy prawo zamówień publicznych,
 - przepisy ustawy o samorządzie gminnym,
 - przepisy ustawy o finansach publicznych.
3. Zadanie finansowane będzie w oparciu o następujące środki finansowe:
 - dochody własne zagwarantowane w budżecie Gminy i Miasta Stawiszyn,
 - fundusze strukturalne,
 - dotacje.
4. Termin realizacji:
 - ww. zadanie – w sytuacji zaistnienia takiej potrzeby – zostanie ujęte w planie wydatków budżetowych Gminy i Miasta Stawiszyn.