

z dnia 22 października 2014 r.

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

Na podstawie Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice w obrębie Śliwnik uchwalonego uchwałą Nr XV/81/2011 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 29 listopada 2011 r. w zakresie objętym niniejszą zmianą.

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 zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 XXXIV/177/2013 z dnia 15 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany 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 i nie wytwarzają dóbr materialnych oraz nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, tzn. linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się:

- 1) oznaczone na rysunku symbolem **Mn** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem wbudowanej funkcji usługowej stanowiącej nie więcej niż 70% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) oznaczony na rysunku symbolem **Mnu** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) oznaczone na rysunku symbolem **MR** - tereny zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem - pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych:
 - a) usług agroturystycznych;
 - b) funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolem **KD**;
- 5) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku symbolem **KDX**;
- 6) teren urządzeń infrastruktury technicznej – kontenerowej stacji elektroenergetycznej - oznaczony na rysunku symbolem **EE**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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 dopuszczeniem muru pełnego lub ażurowego z kamienia polnego, cegły ceramicznej i bloków betonowych imitujących kamień;
- 3) z zakazem stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

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 odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu.

4. 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 postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

2. Przed rozpoczęciem prac ziemnych w granicach stanowiska archeologicznego inwestor jest zobowiązany postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

3. 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. 1. Ciągi komunikacyjne, stanowiące przestrzeń ogólnodostępną należy realizować w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych oraz w sposób preferujący ruch pieszy.

2. Reklamy i szyldy informacyjne można umieszczać wyłącznie na ogrodzeniach i ścianach budynków bez zasłaniania otworów okiennych i drzwiowych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **Mn** oraz **Mnu**:

- 1) formę zabudowy jako budynki wolnostojące, parterowe z poddaszem lub dwukondygnacyjne z poddaszem;
- 2) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami, z dopuszczeniem sytuowania budynków ścianą bez otworów w odległości mniejszej niż 3m i nie mniejszej niż 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- 3) powierzchnię zabudowy maksymalnie do 55% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy od 0,03 do 1,3;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 35% 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 10m;
- 8) dachy budynków dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20° - 45° , 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 3m-30m;
- 10) wjazdy na teren Mn i Mnu z przylegających dróg.

~~2. Dopuszcza się na terenach **Mn** oraz **Mnu**:~~

- 1) formę zabudowy bliźniaczą;
- 2) inną formę dachu na budynkach innych niż mieszkalne i usługowe;
- 3) podpiwniczenie budynków;
- 4) sytuowanie 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. Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MR** :

- 1) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub zespoły zabudowy, parterowe z poddaszem lub dwukondygnacyjne z poddaszem;
- 2) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami, z dopuszczeniem sytuowania budynków ścianą bez otworów w odległości mniejszej niż 3m i nie mniejszej niż 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- 3) powierzchnię zabudowy maksymalnie do 55% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy od 0,03 do 1,3;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 35% powierzchni działki;
- 6) co najmniej 1 miejsce parkingowe na każdej działce, wliczając garaż;
- 7) wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu maksymalnie do 10m;
- 8) dachy budynków dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20° - 45° , 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 3m-30m;
- 10) wjazdy na teren MR z przylegających dróg.

4. Dopuszcza się na terenach **MR**:

- 1) formę zabudowy bliźniaczą;
- 2) inną formę dachu na budynkach innych niż mieszkalne;
- 3) podpiwniczenie budynków.

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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

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

2. Zmiana planu nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym zmianą planu.

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 niniejszej zmiany planu.

2. Granice działek budowlanych należy ustalać, gdzie jest to możliwe, prostopadłe do przylegającej drogi.

3. Ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 240m²;
- 2) minimalny front działki – 4m.
4. Dopuszcza się inne parametry działek wydzielanych w celu powiększenia działki sąsiedniej.
5. Dopuszcza się scalanie działek przylegających do siebie.
6. Zakazuje się ustanawiania służebności drogowej działek nie będących drogami.

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 ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku symbolem **KDX** :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 8m;
- 2) możliwość budowy oświetlenia oraz nasadzeń drzew.

3. Ciągi komunikacji jezdnej i pieszo-jezdnej stanowią jednocześnie drogi pożarowe do terenów zabudowy oraz miejsc 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;
 - 2) dopuszcza się, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji, odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych szczelnych 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. 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 planowanej stacji transformatorowej na terenie EE;
 - 3) planowaną stację transformatorową na obszarze zmiany planu zasilić ze stacji znajdującej się poza obszarem planu.
 7. W zakresie ogrzewania ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.
 8. Ustala się segregację odpadów i ich gromadzenie na terenie działek do czasu wywiezienia odpadów na składowisko lub miejsce ich odzysku.
 9. Dopuszcza się budowę sieci gazowej.
 10. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Do momentu realizacji ustaleń niniejszej zmiany 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. Traci moc 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 - w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

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

Przewodniczący Rady



Józef Chuchra

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MAŁOMICZE, OBRĘB ŚLIWNIK skala 1:1000**

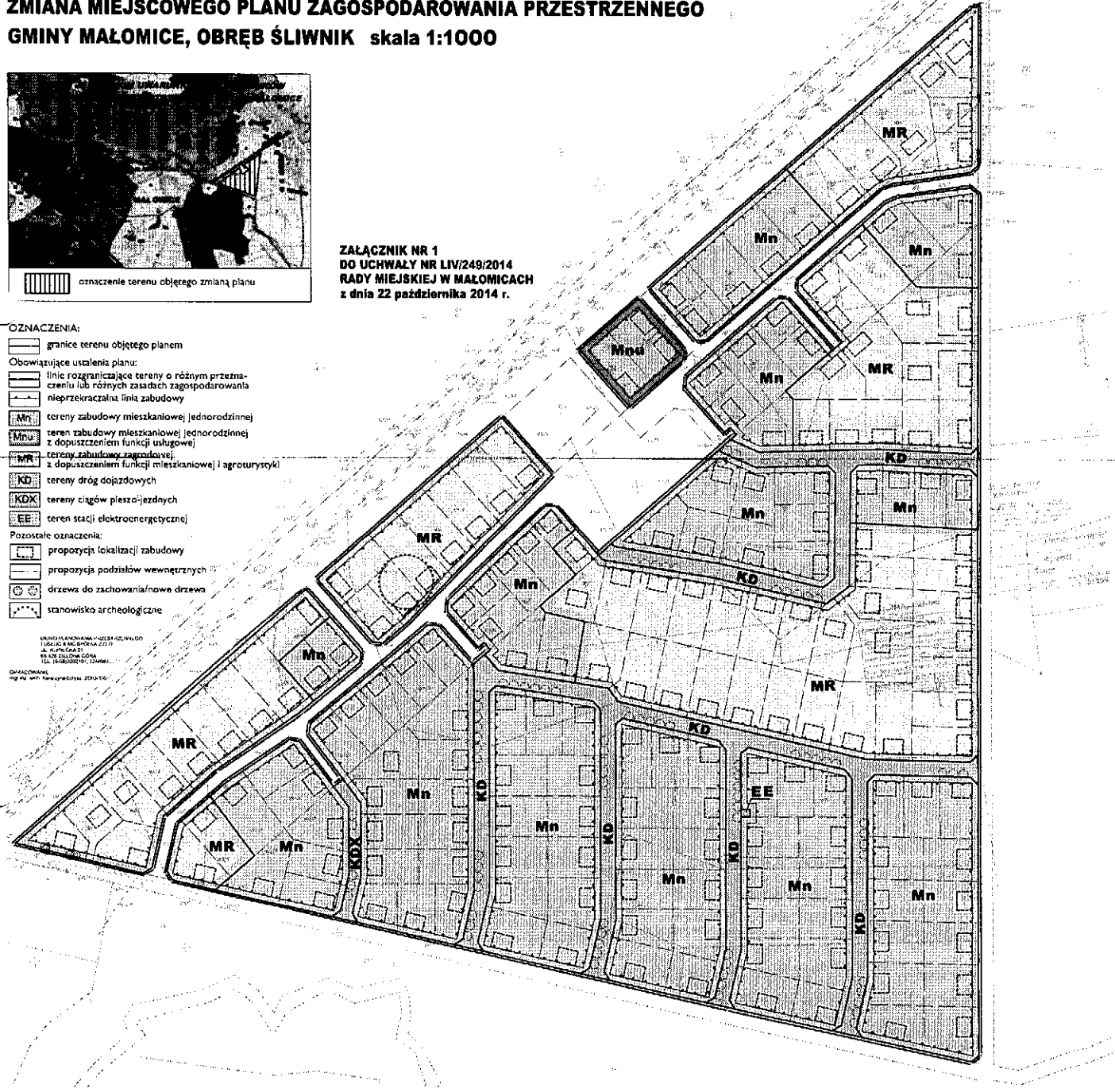


**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIV/249/2014
RADY MIEJSKIEJ W MAŁOMICACH
z dnia 22 października 2014 r.**

OZNACZENIA:

- granice terenu objętego planem
- Obowiązujące ustalenia planu:
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej
- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej i agroturystyki
- tereny dróg dojazdowych
- tereny ciągów pieszo-jezdnych
- teren stacji elektroenergetycznej
- Pozostałe oznaczenia:
- propozycja lokalizacji zabudowy
- propozycja podziślaw wewnętrznych
- drzewa do zachowania/nowe drzewa
- stanowisko archeologiczne

WYKONANIE: WYSTAWA: 15.09.2014
 15.09.2014
 J. K. P. P. P. P. P.
 15.09.2014
 15.09.2014
 15.09.2014



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIV/249/2014
Rady Miejskiej w Małomicach
z dnia 22 października 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany 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 (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Małomic stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu zmiany planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIV/249/2014

Rady Miejskiej w Małomicach

z dnia 22 października 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany 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 (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 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 2013 r. Nr 0, poz. 594 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 Nr 0 poz. 885 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.

Finansowanie powyższych zadań nastąpi:

2. przez inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia;
ze środków pomocowych;
 3. z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową.
-

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Małomice w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podstawę do opracowania ww zmiany planu stanowiła uchwała Nr XXXIV/177/2013 z dnia 15 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice w obrębie Śliwnik

Zmiana planu wynika z potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych potrzeb. Zmiany dotyczyć będą w szczególności wielkości działek budowlanych, gdyż obecne ich parametry blokują rozwój działalności budownictwa mieszkalnego w tym obszarze.

Projekt przedmiotowej zmiany 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 zmiany 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.