

**Uchwała Nr XII/95/2015
Rady Miejskiej w Poniecu
z dnia 22 grudnia 2015r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Łęka Mała, Gmina Poniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1515) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr XL/319/2014 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 30 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Łęka Mała, Gmina Poniec, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/247/2013 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 20 września 2013 roku,

Rada Miejska w Poniecu uchwala co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE**

- §1.** 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Łęka Mała, Gmina Poniec”, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik Nr 1, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Łęka Mała, Gmina Poniec”, zwany dalej rysunkiem planu. Plan obejmuje działki o nr geod. 81/2; 81/3; 81/4; 82; 83; 84; 85; 121/4; 123/1; 121/2 i 121/3, w obrębie Łęka Mała.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek gminy Poniec. Przedmiotem ustaleń mpzp jest zmiana przeznaczenia terenów użytkowanych rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny komunikacji.
- §2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
 - 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
 - 5) **obowiązującej linii zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica min. 50% elewacji frontowej budynku lub budowli, poza elementami uzbrojenia terenu i liniami przesyłowymi. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz do 3,00m wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym / uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 8) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
 - 9) **liczbie kondygnacji** – liczba kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku.
 - 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/, urządzenia związane z energią ekologiczną oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze; sieci i obiekty infrastruktury technicznej /m.in. linie elektroenergetyczne, linie telesterownicze, linie telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, stacje transformatorowo-rozdzielcze i rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe, instalacje wodociągowe i kanalizacyjne, przepompownia;
 - 11) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN**”;
 - 2) tereny komunikacji publicznej – droga gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDd**”;
 - 3) tereny komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDw**”;
2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział II

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak np: paliwa płynne, gazowe i stałe.
2. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/.
3. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
4. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych. W przypadku terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach odrębnych warunki akustyczne (na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi).

§5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar w granicach opracowania planu objąć strefą ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
Obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji naruszających strukturę gruntu.
2. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

§6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzeń publiczną tereny komunikacji.
2. Przestrzeń publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzeń reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

§7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Generalne zasady podziału obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. W przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

3. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
4. Ustala się następujące zasady **w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**.
 - 1) tereny komunikacji w granicach planu: „KDd” i „KDw”;
 - 2) powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu;
 - 3) ustala się zapewnienie na terenie działki budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu;
 - 4) ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej**:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci; dopuszcza się wykonywanie indywidualnych ujęć wody;
 - 2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji;
 - 3) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
 - 5) sposobem postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni dachów oraz powierzchni niezanieczyszczonych powinno być ich rozproszanie na terenie posesji poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych zapewniających retencję wód opadowych i roztopowych;
 - 6) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratowniczych.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie elektroenergetyki**:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) możliwość wykorzystywania innych źródeł energii np. odnawialnej pozyskiwanej tylko dla potrzeb indywidualnej działki budowlanej /urządzenia o wysokości nie wyższej niż 15.00m/;
 - 3) przyłączenie nowych odbiorców/nabywców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
 - 4) ustala się realizację kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń w zakresie energetyki np. stacji transformatorowych w granicach planu wg potrzeb, z możliwością wydzielenia działki.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie sieci gazowych:**
- 1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie telekomunikacji:**
- Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia.
9. **Zasady gospodarki odpadami:**
- 1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i segregacji odpadów bytowych opartą na obowiązującym systemie oczyszczania gminy, z dopuszczeniem innych jednostek koncesjonowanych (specjalistycznych w tym zakresie);
 - 2) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;
 - 3) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- §9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolami „MN”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących.
 2. Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu – zieleń urządzone, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
 3. Obowiązujące linie zabudowy: 3,00m, 10,00m i zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,00m, 5,00m 6,00m i zgodnie z rysunkiem planu.
 5. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,9.
 6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
 7. Plan dopuszcza usytuowania na działce budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu.
 8. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - 1) kształtowanie przestrzenne – jeden budynek mieszkalny z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym, na działce budowlanej;
 - 2) geometria dachu – dowolna, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub grafitowym;
 - 3) wysokość: do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy - 10,00m;
 - 4) możliwość realizacji kondygnacji podziemnej.
 9. Charakterystyka - zabudowa gospodarcza i garaż:

- 1) kształtowanie przestrzenne – możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu do dwóch stanowisk lub jednego garażowo-gospodarczego, wolnostojącego, wbudowanego lub dobudowanego, na działce budowlanej;
- 2) geometria dachu – dowolna;
- 3) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 5.50m w przypadku dachu spadowego, do 3.00m w przypadku dachu płaskiego;
- 4) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków przy granicy działki;
- 5) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe, czy garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).
10. Łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać powierzchni zabudowy mieszkaniowej.
11. Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub o niedużym prześwicie od frontu działki.
12. Zasady podziału terenu na działki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do terenu dostępności komunikacyjnej;
 - 2) charakterystyka działek:
 - a) powierzchnia: - od 700.00 m² do 2000.00 m²,
 - b) szerokość frontu: min. 20.00m.
13. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem „KDd”, z drogi przyległej do przedmiotowego planu oraz z terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem „KDw”.

§10. Dla terenów komunikacji publicznej – droga dojazdowa, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „**KDd**”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji publicznej droga gminna klasy dojazdowej wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Przekrój ulic jedno-jezdniowy z chodnikami po jednej lub/i obydwóch stronach.
4. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

§11. Dla terenów komunikacji wewnętrznej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „**KDw**”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej.

Rozdział IV USTALENIA KOŃCOWE

§12. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§13. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 909 ze zmianami) przeznacza się grunty na cele nierolnicze zgodnie z

Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.057-602-575/15 z dnia 17 listopada 2015r., według specyfikacji zawartej w przedmiotowej Decyzji.

§14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ponieca.

§15.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

