

**UCHWAŁA NR XV/68/15
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWIE**

z dnia 29 października 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych w obrębie Wróblów Gmina Sława**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2015 poz.1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2015 poz. 199 ze zmianami) oraz na podstawie uchwały nr XXIX/205/12 Rady Miejskiej w Sławie z 29 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Wróblów Gmina Sława, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sława uchwalonego Uchwałą Nr XIV/63/15 Rady Miejskiej w Sławie z dnia 24 września 2015 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. Przepisy ogólne

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Wróblów Gmina Sława.

2. Integralną częścią ustaleń zmian planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Sławie;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie w skali 1:1000, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Sławie;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, która nie może być przekroczona przez ścianę położoną najbliższej drogi. Linię tą przekroczyć mogą

jedynie wysunięte zadaszania, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;

9) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające funkcje przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem;
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia; dopuszcza się procedurę scalania i podziału działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni określonych w par.13; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego, dla wszystkich stałych i czasowych obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu obowiązują przepisy szczególne.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) na całym obszarze opracowania zmiany planu obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;

- 4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi;
- 5) całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 "Pojezierze Sławskie", kod PLB300011, dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się dodatkowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na obszarze opracowania zmiany planu nie ustala się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu Na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Określa się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg położonych przy granicy opracowania niniejszego planu.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 15 zatrudnionych, , lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco: w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz ujęć własnych,
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego systemu i budowę nowych ujęć wody; w zakresie **kanalizacji sanitarnej** :
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni zakładowej, a następnie kolektorem do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego systemu; w zakresie **kanalizacji deszczowej** :
 - a) odprowadzenie wód opadowych do zakładowego systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego systemu; w zakresie **zaopatrzenia w energię** :
 - a) zaopatrzenie z zakładowych stacji transformatorowych, zasilanych z istniejącej sieci napowietrznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego systemu; w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej do zapewnienia dostarczenia gazu do odbiorców,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny, **zaopatrzenie w ciepło** ze źródeł własnych, przy zastosowaniu proekologicznych nośników energii; w zakresie **gospodarki odpadami** :
 - a) obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach i kontenerach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów,
 - b) obowiązek usuwania odpadów komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - c) obowiązek usuwania odpadów innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie; w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów: Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Minimalna szerokości frontu działki, powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 30m.
2. Minimalna powierzchnie nowo wydzielanej działki, powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1500 m².
3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 60 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów

w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. AG/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny aktywności gospodarczej, w tym tereny działalności produkcyjnej, przemysłu, baz i składów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzaczeń;
 - b) dróg wewnętrznych,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących;
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych;
 - e) usług komercyjnych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,5;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m od poziomu terenu do kalenicy, za wyjątkiem budynków technologicznych, dla których dopuszcza się wysokość 20 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 6) dopuszcza się scalanie działek, minimalna powierzchnia działki po podziale nie może być mniejsza niż 1500 m²;
 - 7) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, technologicznych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
 - 8) dachy budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°;
 - 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach od terenów położonych przy granicy opracowania niniejszego planu:
 - a) 8m od drogi powiatowej,
 - b) 6m od drogi gminnej;

10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w 10 ust. 2. dla wszystkich stałych i czasowych obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu obowiązują przepisy szczególne.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące w wysokości 2 %.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Sławy.

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Mazur

UZASADNIENIE

Na podstawie § 10 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587 z 2003 roku) oraz w związku z art. 43 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami) Rada Miejska w Sławie stwierdza, co następuje:

1.

Ustalenia zawarte w projekcie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Wróblów Gmina Sława** nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sława uchwalonego Uchwałą Nr XIV/63/15 Rady Miejskiej w Sławie z dnia 24 września 2015 r., wnioskami do planu złożonymi przez instytucje oraz polityką przestrzenną gminy.

Przyjęte ustalenia zmiany planu zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, zaopiniowały pozytywnie projekt planu.

3.

Burmistrz Sławy zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny na środowisko, poprzez ogłoszenie prasowe, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i ustalił termin składania uwag do planu i prognozy. W wyznaczonym terminie do Burmistrza Sławy nie wpłynęły uwagi do planu ani uwagi do prognozy.

4.

W związku z zakończeniem procedury opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Wróblów Gmina Sława wraz z towarzyszącym mu przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania w/w planu na środowisko uchwałą kieruje się do podjęcia.