

UCHWAŁA NR(projekt)

RADY GMINY SIEDLEC

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 372, 388, 418/5 i części dz. nr ewid. 378 – w miejscowości Żodyń

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.: poz. 784, poz. 922) **uchwala się, co następuje:**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 372, 388, 418/5 i części dz. nr ewid. 378 – w miejscowości Żodyń, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/227/2002 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 sierpnia 2002 roku z późniejszymi zmianami.
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 planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 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.
3. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą Nr LI/280/2018 Rady Gminy Siedlec z dnia 18 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 372, 388, 418/5 i części dz. nr ewid. 378 – w miejscowości Żodyń.
4. Ilekróć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
 - 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych;
 - 4) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację widoczną prostopadle od strony drogi, z której uzgodniono zjazd;
 - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 3) symbole literowe przeznaczenia terenów.

§ 2.

1. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak takich przestrzeni w obszarze planu.
2. Nie ustala się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, gdyż nie są one przedmiotem planu i nie wchodzi w jego zakres.
3. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdyż nie dotyczą one terenów rolnych.
4. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy z uwagi na brak takich terenów w obszarze planu.
5. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów 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 z uwagi na brak takich terenów w obszarze planu.
6. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.
7. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze planu.
8. 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 odrębnymi.
9. Plan nie dopuszcza lokalizacji stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu.
10. Tereny planu obejmuje koncesja nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn”, ważna do dnia 12.10.2046 r., udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie.

§ 3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **R** ustala się przeznaczenie terenów rolnicze (uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze) z możliwością lokalizacji budynków, budowli i urządzeń związanych z tym przeznaczeniem.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **RM**:
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu rolnicze (uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze) z możliwością lokalizacji budynków, budowli i urządzeń związanych z tym przeznaczeniem;
 - 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w zabudowie zagrodowej.
3. Teren oznaczony symbolem **Wp** pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako rów melioracyjny. Dopuszcza się przekraczanie go ciągami komunikacji i sieciami infrastruktury z zachowaniem przepływu wody.
4. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **RM**:
 - 1) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 25% powierzchni terenu;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie przekraczający 1;
 - 3) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 70% powierzchni terenu;
 - 4) szerokość elewacji frontowej: 7m-25m;
 - 5) wysokość zabudowy do okapu dachu maksymalnie do 4m, do kalenicy maksymalnie do 10m;
 - 6) dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° , z możliwością wprowadzania naczółków;
 - 7) stosowanie pokryć dachowych w kolorze ceramiki, odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
 - 8) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej nr 4930009;
 - 9) budowę co najmniej 1 utwardzonego miejsca postojowego, wliczając w to garaż.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **R** ustala się:
- 1) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni terenu;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie przekraczający 1;
 - 3) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni terenu;
 - 4) szerokość elewacji frontowej: 10m-120m;
 - 5) maksymalną wysokość budynków do 15m, budowli rolniczych do 30m;
 - 6) dachy o kącie nachylenia połaci 2° - 35° ;
 - 7) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg;
 - 8) budowę co najmniej 1 utwardzonego miejsca postojowego na każde 200m² powierzchni całkowitej budynku służącego produkcji rolnej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **Wp** nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się zasady uzbrojenia terenów **R** i **RM**:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i do celów ochrony przeciwpożarowej z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem turbin wiatrowych) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o minimalnej średnicy 25mm;
- 4) do celów grzewczych należy stosować urządzenia do spalania o wysokiej sprawności, urządzenia korzystające z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem turbin wiatrowych) o mocy nie przekraczającej 100 kW, paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń lub bezemisyjne;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z powierzchni dachów szklarni do zewnętrznych zbiorników magazynujących wodę do wykorzystania przy nawadnianiu upraw;
 - b) z pozostałych powierzchni na własny teren nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych lub rowu melioracyjnego przy maksymalnym spowolnieniu tempa ich spływu;
- 6) postępowanie z odpadami według przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do gminnej sieci kanalizacji, z dopuszczeniem - w okresie przejściowym braku dostępności do gminnej sieci kanalizacji - odprowadzenia ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków- zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na terenach **R** i **RM** dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów tymczasowych;
- 2) przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.

§ 7.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się, przy prowadzeniu działalności rolniczej, obowiązek przestrzegania zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, m.in. dotyczących stosowania nawozów i nawożenia.
2. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny **RM** kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.
3. Odnosnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

§ 8.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlec.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.