UCHWAŁA NR IX/57/19
RADY GMINY SIEKIERCZYN

z dnia 25 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na zachód od ulicy Osiedlowej, w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXX/182/17 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na zachód od ulicy Osiedlowej, w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siekierczyn przyjętego uchwałą Nr L/218/02 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 24 września 2002 r. i zmienionego uchwałami: Nr XIII/75/15 z dnia 24 listopada 2015 r., Nr XXXV/207/17 z dnia 24 października 2017 r., Nr XXXVI/217/17 z dnia 28 listopada 2017 r. i Nr XLIII/257/18 z dnia 26 czerwca 2018 r. **Rada Gminy Siekierczyn uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na zachód od ulicy Osiedlowej, w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w Zarębie, na zachód od ulicy Osiedlowej oraz na północ od linii kolejowej i ulicy Leśnej, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załączniki nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:

1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”;

2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”.

§ 3. 1. W planie określono:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;

12) minimalną powierzchnię działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;

4) obszary przeznaczone do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

1) przebiegi linii rozgraniczających;

2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w §4 ust. 1;

3) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

5) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. Obszary objęte planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże i zieleń.

3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Teren oznaczony symbolem 1MN

§ 5. 1. Podstawowe przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zespoły garaży;

2) usługi nie zaliczone do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;

3) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca.

4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) 6 m dla obiektów gospodarczych i garaży;

2) 10 m dla pozostałych budynków i budowli.

5. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,4.

7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.

8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych:

1) od 38 do 55 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;

2) od 10 do 45 stopni – dla budynków gospodarczych i garaży.

9. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 15 stopni.

10. Ustala się szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych minimum 10 m.

11. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m2.

12. Ustala się przebieg określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej.

Teren oznaczony symbolem 2 U,US

§ 6. 1. Podstawowe przeznaczenie – teren usług publicznych oraz sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) parkingi;

2) infrastruktura techniczna;

3) zieleń.

1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca.

2. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) 6 m dla obiektów gospodarczych;

2) 12 m dla pozostałych budynków i budowli.

3. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30.

4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych:

1) od 20 do 55 stopni – dla budynków usługowych;

2) od 10 do 45 stopni – dla budynków gospodarczych.

7. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 15 stopni.

8. Ustala się szerokość elewacji frontowej budynków usługowych – minimum 10 m, maksimum 30 m.

9. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Tereny oznaczone symbolami 3 U,US i 4 U,US

§ 7. 1. Podstawowe przeznaczenie:

1) tereny zabudowy usługowej;

2) tereny sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) parkingi;

2) infrastruktura techniczna;

3) zieleń.

3. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) 6 m dla obiektów gospodarczych;

2) 12 m dla pozostałych budynków i budowli.

6. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30.

7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,8.

8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

9. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych:

1) od 38 do 55 stopni – dla budynków usługowych;

2) od 10 do 45 stopni – dla budynków gospodarczych.

10. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 15 stopni.

11. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

12. Ustala się przebiegi określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

1) dla terenu 3 U,US w odległości 8 m od południowej linii rozgraniczającej, 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej i od 6 m do 8,5 m od wschodniej linii rozgraniczającej;

2) dla terenu 4 U,US w odległości 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej oraz 8 m od południowej linii rozgraniczającej.

Tereny oznaczone symbolami 5 KDW i 6 KDW

§ 8. 1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.

2. Teren oznaczony symbolem 6 KDW wyznacza się jako poszerzenie pasa drogowego położonej poza granicą opracowania istniejącej drogi biegnącej wzdłuż zachodniej granicy terenu objętego planem.

3. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

4. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu:

1) dla 5 KDW – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest od 4,8 m do 7 m, z poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi;

2) dla 6 KDW – od 0,01 do 6 m.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 9. 1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów.

2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty, schody, okapy, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obrys rzutu budynku.

3. W miejscach, dla których na rysunku planu nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

5. Dla projektowanej zabudowy ustala się:

1) wymóg nawiązania do regionalnej, historycznej tradycji budowlanej;

2) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 5, 6 i 7;

3) stosowanie pokryć dachowych w kolorze: ceglastym, czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;

4) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych i usługowych blachy i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów;

5) stosowanie w wykończeniu budynków naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, cegły, tynków naturalnych i mineralnych, szkła, dachówki, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego;

6) wyklucza się stosowanie w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych;

7) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej;

8) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i garaży.

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

§ 10. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się teren 2 U,US oraz tereny 3 U,US i 4 U,US (w przypadku lokalizacji w ich granicach obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży) do grupy „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, a teren oznaczony symbolem 1 MN do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.

5. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

6. W granicach obszarów objętych planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 5, 6 i 7 niniejszej uchwały.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
w tym krajobrazów kulturowych.**

§ 11. 1. Część obszaru objętego planem leży w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, której zasięg oznaczono na rysunku planu.

2. W związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w §9 ust. 5;

2) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału;

3) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych budynków elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne.

3. Na obszarach objętych planem nie występują chronione stanowiska archeologiczne. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

4. W granicach obszarów objętych planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. 1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem są elementy układu komunikacji.

2. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 14. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, realizację innych niż wydzielone liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 4,5 m.

3. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:

1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej.

4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie wymaga się.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dopuszcza się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.

3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.

4. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych.

5. Ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych wzdłuż linii rozgraniczających, w liniach rozgraniczających dróg lub w granicach dróg wewnętrznych dopuszczając odstąpienie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.

6. Ustala się zaopatrzenie obszarów objętych planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o gminną sieć kanalizacyjną, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń §10 ust. 2.

9. W przypadku realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek, z zachowaniem ustalonych linii zabudowy.

10. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

11. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW – z wyłączeniem wiatraków.

12. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

13. W granicach obszarów objętych planem nie ustala się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia stref kontrolowanych, stref ochronnych lub obszarów ograniczonego użytkowania.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 900 m2.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 20 m.

4. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.

5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1 m2 i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1 m.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

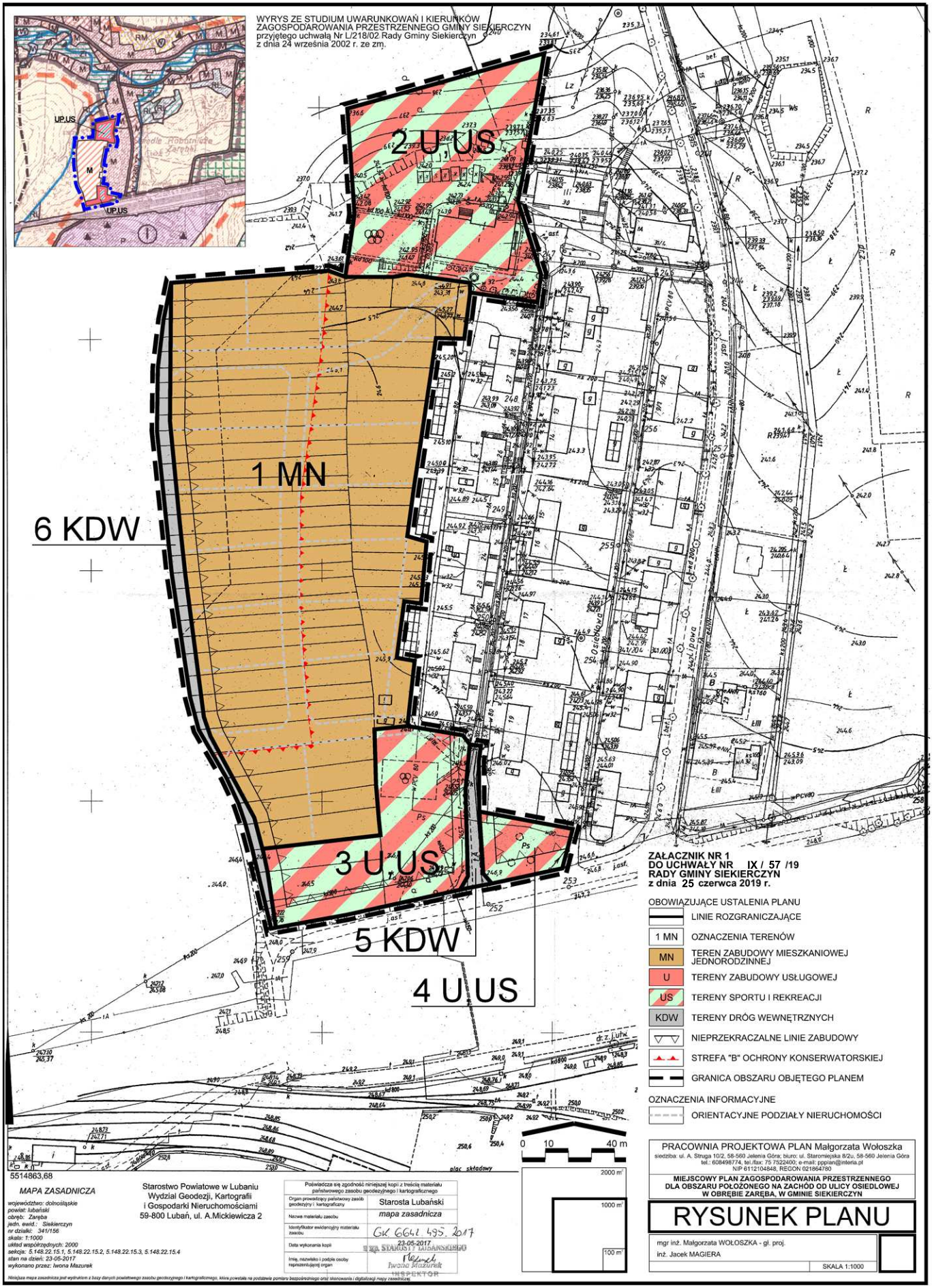
Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siekierczyn.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kret


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIEKIERCZYN przyjętego uchwałą Nr L/218/02 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 24 września 2002 r. ze zm.
UP.US
M
2 U.US
1 MN
6 KDW
3 U.US
5 KDW
4 U.US
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR IX / 57 /19
RADY GMINY SIEKIERCZYN
z dnia 25 czerwca 2019 r.
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE
1 MN
OZNACZENIA TERENÓW
MN
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US
TERENY SPORTU I REKREACJI
KDW
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
OZNACZENIA INFORMACYJNE
ORIENTACYJNE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI
0 10 40 m
2000 m²
1000 m²
100 m²
5514863,68
MAPA ZASADNICZA
województwo: dolnośląskie
powiat: lubański
obręb: Zaręba
jedn. ewid.: Siekierczyn
nr działki: 341/156
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
sekcja: 5.148.22.15.1, 5.148.22.15.2, 5.148.22.15.3, 5.148.22.15.4
stan na dzień: 23-05-2017
wykonano przez: Iwona Mazurek
Starostwo Powiatowe w Lubaniu
Wydział Geodezji, Kartografii
i Gospodarki Nieruchomościami
59-800 Lubań, ul. A.Mickiewicza 2
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Starosta Lubański
Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: GK.6642.495.2017
Data wykonania kopii: 23-05-2017
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: Iwona Mazurek INSPEKTOR
Niniejsza mapa zasadnicza jest wydrukiem z bazy danych powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, która powstała na podstawie pomiaru bezpośredniego oraz skanowania i digitalizacji mapy rastrowej.
PRACOWNIA PROJEKTOWA PLAN Małgorzata Wołoszka
siedziba: ul. A. Struga 10/2, 58-560 Jelenia Góra; biuro: ul. Staromiejska 8/2u, 58-560 Jelenia Góra
tel.: 608498774, tel./fax: 75 7522400; e-mail: pppian@interia.pl
NIP 6112104848, REGON 021864780
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA ZACHÓD OD ULICY OSIEDLOWEJ W OBRĘBIE ZARĘBA, W GMINIE SIEKIERCZYN
RYSUNEK PLANU
mgr inż. Małgorzata WOŁOSZKA - gł. proj.
inż. Jacek MAGIERA
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/57/19

Rady Gminy Siekierczyn

z dnia 25 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jest w przeważającej części wolny od zabudowy, ale leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Obszar posiada więc łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i teletechnicznych.

2. Zgodnie z ustaleniami planu obszar nim objęty przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz sportu i rekreacji. Tereny przeznaczone pod lokalizację nowego zainwestowania będą przyłączane do istniejących sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt ich właścicieli. W związku z tym nie wystąpi konieczność realizacji ze środków gminnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.

3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania nie będzie również wymagać budowy nowych dróg publicznych i ich wyposażenia w kanalizację deszczową oraz oświetlenie.

4. W przypadku konieczności realizacji infrastruktury technicznej przy użyciu środków komunalnych źródłem finansowania takich inwestycji będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

5. Dopuszcza się także realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kret

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/57/19

Rady Gminy Siekierczyn

z dnia 25 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na zachód od ulicy Osiedlowej, w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn do publicznego wglądu, to jest w okresie od dnia 26 kwietnia do 17 maja 2019 r., a także po zakończeniu okresu wyłożenia – w trakcie wyznaczonych na składanie uwag 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu planu nie zostały zgłoszone uwagi.**

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kret

UZASADNIENIE

do uchwały Nr IX/57/19 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 25 czerwca 2019 r.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny przyległe do dawnego Osiedla Robotniczego położone w granicach administracyjnych gminy Siekierczyn, w obrębie geodezyjnym Zaręba. Są to głównie ogrody działkowe towarzyszące sąsiedniej zabudowie mieszkaniowej, a w części północnej znajduje się gminny ośrodek kultury wraz z boiskiem, natomiast w części południowej plac zabaw.

Dla całego obszaru obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zaręba przyjęty uchwałą Nr XIX/100/04 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 25 maja 2004 r. Zgodnie z zapisami tego planu niemal cały obszar objęty opracowaniem leży w granicach „terenów użytków rolnych bez prawa zabudowy – RP" tylko działka nr 341/1 to „teren usług publicznych – UP". Ustalenia planu uległy częściowej dezaktualizacji i nie w pełni odpowiadają oczekiwaniom inwestycyjnym gminy, która jest właścicielem terenu.

Sporządzenie planu umożliwi dokonanie korekt obecnego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania wyżej wymienionego obszaru w dostosowaniu do bieżących potrzeb inwestycyjnych.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy: zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siekierczyn.

Politykę przestrzenną gminy określono w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siekierczyn przyjętym uchwałą Nr L/218/02 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 24 września 2002 r. i zmienionego uchwałami: Nr XIII/75/15 z dnia 24 listopada 2015 r., Nr XXXV/207/17 z dnia 24 października 2017 r., Nr XXXVI/217/17 z dnia 28 listopada 2017 r. i Nr XLIII/257/18 z dnia 26 czerwca 2018 r. Przewidywane planem zagospodarowanie poszczególnych obszarów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

W konsekwencji przeprowadzonych analiz rozpoczęcie prac planistycznych uznano za zasadne, czego wynikiem było przeprowadzenie procedury niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Gminy Siekierczyn podjęła uchwałę Nr XXX/182/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na zachód od ulicy Osiedlowej, w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn. Opracowaniem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 3,7 ha.

Realizując postanowienia Rady opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poddano go procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.).

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do prac planistycznych związanych z opracowaniem planu mieszkańców gminy oraz inne zainteresowane osoby – poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i w biuletynie informacji publicznej, a także stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było 11 wniosków. Wszystkie złożone wnioski to odpowiedzi zawiadomionych jednostek, które nie podlegają rozstrzygnięciu Wójta. Większość wniosków złożonych przez instytucje ma charakter informacyjny, w części przywoływane są przepisy prawa, które należy uwzględnić przygotowując projekt planu. Zawarte w

pismach informacje uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.411.195.2017.DK z dnia 1 czerwca 2017 roku) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lubaniu (postanowienie ZNS-811-04/JL/17 z dnia 31 maja 2017 roku).

Na potrzeby projektu planu zostało wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla gminy Siekierczyn w 2003 r. (Filipiak 2003) oraz opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla wyżej wymienionego obszaru na potrzeby zmiany studium (Czcińska-Wydra 2017). Opracowania te zostały poddane analizie pod kątem aktualności i uznane za aktualne. Uzupełniono je obserwacjami terenowymi przeprowadzonymi w sierpniu 2017 roku.

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 21 września 2017 r. i uzyskała jej pozytywną opinię. Uwagi zgłoszone przez Komisję zostały przeanalizowane i uwzględnione, a dokumentacja stosownie skorygowana przed rozesłaniem do pozostałych instytucji. W dalszej procedurze projekt uzyskał w większości pozytywne opinie i uzgodnienia.

Ponieważ objęte planem obszary obejmują grunty klas III, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), na etapie sporządzania planu było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Stosowna zgoda została wyrażona decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.602.553.2018 z dnia 10 kwietnia 2019 r. W granicach opracowania nie występują natomiast grunty leśne, które plan przeznacza na cele nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia do 17 maja 2019 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 18 kwietnia 2019 r. W tym samym dniu obwieszczenie Wójta umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 17 maja 2019 r. Do wyłożonej dokumentacji nie zostały zgłoszone uwagi.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące przeznaczenia terenu – jako kontynuacji obszarów położonych w sąsiedztwie oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie i pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zainwestowanie przeznacza się obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. W granicach planu nie występują grunty leśne – tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- w granicach obszaru objętego planem nie występują budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz rozpoznane stanowiska archeologiczne – w tekście planu zawarto stosowne ustalenia na wypadek odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz objęto ochroną konserwatorską część obszaru poprzez wprowadzenie strefy „B" ochrony konserwatorskiej i stosowne ustalenia zawarte w części tekstowej planu. W granicach opracowania nie występują natomiast dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustala zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych, a kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie wyżej wymienionych

wymagań;

- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod zabudowę terenów przylegających do istniejącej zabudowy i w bliskim sąsiedztwie istniejącej sieci dróg, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i minimalizuje długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej; ponadto nowe funkcje stanowią kontynuację i uzupełnienie funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
- dokument uwzględnia prawo własności, a także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, w szczególności poprzez dążenie do uwzględnienia postulatów wyrażonych przez właściciela terenu przed przystąpieniem do opracowania planu – świadczy o tym brak uwag zgłoszonych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej oraz uwzględnienie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. W odniesieniu do zapisów dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej projekt uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępnianie wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie zostały zgłoszone wnioski w sprawach indywidualnych, ale procedura planistyczna została rozpoczęta głównie ze względu na wnioski o dokonanie zmiany zapisów obowiązującego planu, które starano się uwzględnić formułując ustalenia niniejszego planu. Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów – objętego planem oraz sąsiednich, a wprowadzone zmiany pozwalają na lepsze wykorzystanie obszarów, które posiadają dostęp do dróg publicznych oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Do projektu nie zostały zgłoszone uwagi zainteresowanych mieszkańców gminy. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne – potrzeby mieszkańców gminy. Analizy te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została zaplanowana jako kontynuacja istniejącego zainwestowania, z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia

29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje radzie wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. W gminie Siekierczyn nie przeprowadzono dotychczas tego rodzaju analizy, tym samym plan nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikami tej analizy.

Jak wynika z analizy skutków finansowych uchwalenia planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- po stronie korzyści może wystąpić przychód z tytułu: podatków od nieruchomości, podatku od budowli (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo jezdne, inne budowle) w wysokości 2% kosztu ich wybudowania, udziału gminy w podatku VAT, udziału gminy w podatku dochodowym z prowadzonej działalności gospodarczej a także z tytułu wynagrodzeń wypłacanych potencjalnym pracownikom, a także aktywizacja ekonomiczna miejscowości z tytułu umożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie usług (w tym usług opieki społecznej, zbiorowego zamieszkania, służby zdrowia)
- po stronie kosztów – nie prognozuje się.

Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona, a niniejsza uchwała, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarach objętych planem.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kret