UCHWAŁA NR XV/107/20
RADY GMINY SIEKIERCZYN

z dnia 28 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 444 położoną w obrębie Rudzica, 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 ze zm.) 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 VII/45/19 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 444 położoną w obrębie Rudzica, 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 Rady Gminy Siekierczyn: 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., Nr XLIII/257/18 z dnia 26 czerwca 2018 r. i Nr XV/106/20 z dnia 28 stycznia 2020 r. **Rada Gminy Siekierczyn uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 444 położoną w obrębie Rudzica, w gminie Siekierczyn zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę nr 444, której 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;

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) 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;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

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.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) obszary przestrzeni publicznych;

3) 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;

4) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazów zabudowy;

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

3. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

1) przebiegi linii rozgraniczających;

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

3) rzebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy;

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

§ 4. 1. Obszarowi objętemu planem nadano oznaczenie liczbowe i literowe, któremu odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolem literowym 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 terenu. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 40% 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.

§ 5. Teren oznaczony symbolem **1 MN**

1. Podstawowe przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

2) budynki rekreacji indywidualnej;

3) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca.

4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) 5 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 0,2.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,35.

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

8. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni.

9. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy o kącie nachylenia połaci od 10 do 45 stopni.

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

11. Ustala się szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych maksimum 20 m.

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem 1 MN ustalono wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania.

2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebieg ustalonej planem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Regulacjom linią 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 ustalonej 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;

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

4) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych i usługowych blachy falistej 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.

§ 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się teren oznaczony symbolem 1 MN do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

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 terenu 1 MN.

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 obszaru objętego 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 niniejszej uchwały.

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

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi ustala się:

1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w §6 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.

2. Ponieważ obszar objęty planem leży w granicach ustalonej w gminnej ewidencji zabytków strefy obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej „OW" dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wprowadza się wymóg prowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym 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 obszaru objętego planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1 MN.

2. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Obszar objęty planem przecina napowietrzna linia średniego napięcia 20 kV, dla której, do czasu ewentualnej przebudowy odcinka kolidującego z projektowanym zainwestowaniem, w pasie technologicznym o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii napowietrznych w obu kierunkach) obowiązują ograniczenia wynikające z norm i przepisów odrębnych oraz:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zakaz sadzenia roślinności, której wysokość przekracza 3 m w odległości 6 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, realizację dróg wewnętrznych lub dojazdów o minimalnej szerokości pasa drogowego 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 i budynków rekreacji indywidualnej - 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.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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 i dojazdów dopuszczając odstąpienie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.

6. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego 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 §7 ust. 2.

9. W przypadku realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek, z zachowaniem ustalonej 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 obszaru objętego planem nie ustala się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia stref kontrolowanych, stref ochronnych lub obszarów ograniczonego użytkowania.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

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

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.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

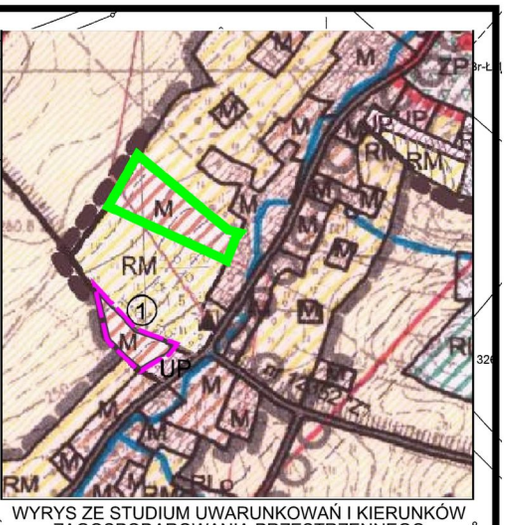
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siekierczyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kret

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR 444 POŁOŻONĄ W OBRĘBIE RUDZICA, W GMINIE SIEKIERCZYN



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.

Arkusz nr 1

1 MN

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XV/107/20
RADY GMINY SIEKIERCZYN
z dnia 28 stycznia 2020 r.

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- USTALONE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 1 MN — OZNACZENIA TERENÓW
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20 kV
- ORIENTACYJNE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI

0 10 40 m

2000 m²
1000 m²
100 m²

MAPA EWIDENCYJNA

województwo: dolnośląskie
powiat: lubański
obręb: Rudzica
jedn. ewid.: Siekierczyn
arkusz mapy: 1
nr działki: 444
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
sekcja: 5.148.22.02.3, 5.148.22.07.1
stan na dzień: 17-05-2019
wykonano przez: Natalia Kabala

Niniejsza mapa ewidencyjna jest wydrukiem z bazy danych powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, która powstała na podstawie pomiaru bezpośredniego oraz digitalizacji mapy ewidencyjnej.

Starostwo Powiatowe w Lubaniu
Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami
59-800 Lubań, ul. A.Mickiewicza 2

STAROSTWO POWIATOWE w LUBANIU Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami

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 ewidencyjna*
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.020.206.2000
Data wykonania kopii	*17-05-2019*
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Natalia Kabala REFERENT

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/107/20

Rady Gminy Siekierczyn

z dnia 28 stycznia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jest w całości wolny od zabudowy, ale leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Teren 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 z ewentualnymi usługami towarzyszącymi. Teren przeznaczony pod lokalizację nowego zainwestowania będzie przyłączany do istniejących sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt właścicieli poszczególnych działek budowlanych. 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 decyzji o realizacji infrastruktury technicznej przy użyciu środków komunalnych (obecnie działka nr 444 jest działką gminną, którą gmina może wyposażyć w sieci infrastruktury technicznej przed sprzedażą poszczególnych działek budowlanych) 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 XV/107/20

Rady Gminy Siekierczyn

z dnia 28 stycznia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 444 położoną w obrębie Rudzica, w gminie Siekierczyn do publicznego wglądu, to jest w okresie od dnia 15 listopada do 6 grudnia 2019 r., a także po zakończeniu okresu wyłożenia – w trakcie wyznaczonych na składanie uwag 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu planu nie zostały zgłoszone uwagi.**

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kret

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XV/107/20 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 28 stycznia 2020 roku

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje należącą do gminy działkę nr 444 położoną w granicach obrębu geodezyjnego Rudzica. W stanie istniejącym parcela jest niezabudowana, stanowi użytek rolny – grunty orne i pastwisko trwałe.

Dla całego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rudzica przyjęty uchwałą Nr XIX/101/04 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 25 maja 2004 r. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu działka leży w granicach „terenu użytków rolnych z prawem zabudowy" oznaczonego symbolem „RM". Ustalenia planu uległy częściowej dezaktualizacji i nie w pełni odpowiadają oczekiwaniom inwestycyjnym gminy, która jest właścicielem terenu.

Sporządzenie planu umożliwi dokonanie korekty 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., Nr XLIII/257/18 z dnia 26 czerwca 2018 r. i nr XV/106/20 z dnia 28 stycznia 2020 r. Zgodnie z ustaleniami studium jest to „teren zabudowy mieszkaniowej" oznaczony symbolem „M". 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 16 kwietnia 2019 r. Rada Gminy Siekierczyn podjęła uchwałę Nr VII/45/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 444 położoną w obrębie Rudzica, w gminie Siekierczyn. Opracowaniem objęto obszar o łącznej powierzchni 1,04 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.411.146.2019.KM z dnia 27 maja 2019 roku) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lubaniu (postanowienie ZNS-816-05/JL/19 z dnia 4 czerwca 2019 roku).

Na potrzeby projektu planu zostało wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla gminy Siekierczyn w 2003 r. (Filipiak 2003) oraz opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby zmiany studium (Czcińska-Wydra 2019). Opracowania te zostały poddane analizie pod kątem aktualności i uznane za aktualne. Uzupełniono je obserwacjami terenowymi przeprowadzonymi w lipcu 2019 roku.

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 28 sierpnia 2019 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 objęty planem obszar obejmuje 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), które jednak spełniają łącznie wszystkie warunki określone w art. 7 ust. 2a wyżej wymienionej ustawy, to na etapie sporządzania planu nie było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. 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 15 listopada 2019 r. do 6 grudnia 2019 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 7 listopada 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 6 grudnia 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 granicach opracowania nie występują także 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, plan zawiera także ustalenia związane z położeniem obszaru objętego planem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; 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 obszaru, który posiada 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: sprzedaży gruntów, podatków od nieruchomości, podatku od budowli w wysokości 2% kosztu ich wybudowania, udziału gminy w podatku VAT, udziału gminy w podatku dochodowym z ewentualnie prowadzonej działalności gospodarczej, a także z tytułu wynagrodzeń wypłacanych potencjalnym pracownikom;
- po stronie kosztów – wystąpią koszty związane z podziałem działki.

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