UCHWAŁA NR XVII/130/2020
RADY GMINY SIEKIERCZYN

z dnia 28 kwietnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr XI/73/19 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia 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 obszar położony w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działki 122/1, 128 i 130/1, w granicach przedstawionych 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

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

10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy;

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

§ 4. 1. Obszar objęty 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 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. Tereny oznaczone symbolami **1 MN, 2 MN** i **3 MN**

1. Podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

2) budynki rekreacji indywidualnej;

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 0,2.

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 20 stopni.

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

12. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 850 m^2.

13. Ustala się przebieg określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej i 5 m od strony drogi wewnętrznej 6 KDW.

§ 6. Tereny oznaczone symbolami **4 RM** i **5 RM**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) gospodarstwa agroturystyczne;

2) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca.

4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) 9 m dla garaży;

2) 12 m dla pozostałych budynków i budowli.

5. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,35.

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 projektowanych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej lub agroturystycznej oraz budynków gospodarczych i garaży przekraczających wysokość 6 m 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 o wysokości do 6 m ustala się dachy o kącie nachylenia połaci od 10 do 45 stopni.

10. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 20 stopni.

11. Ustala się szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego – maksimum 25 m.

12. Ustala się przebiegi określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od strony drogi wewnętrznej 6 KDW.

§ 7. Teren oznaczony symbolem **6 KDW**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. Szerokość pasa drogowego 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobu ich zagospodarowania.

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 i 6;

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

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

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.

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

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny oznaczone symbolami 1 MN, 2 MN i 3 MN do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, a tereny oznaczone symbolami 4 RM i 5 RM do grupy „tereny zabudowy zagrodowej”.

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.

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 i 6 niniejszej uchwały.

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

1. 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.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie konserwatorskiej.

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

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

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

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na rysunku planu ustalono granicę strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (150 m), dla terenów położonych w granicach tej strefy obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń §14 ust. 6 oraz przepisów odrębnych.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez sieć istniejących 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, budynków rekreacji indywidualnej i gospodarstw agroturystycznych - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 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.

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

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

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

3. 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.

4. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem ust. 6.

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

6. W oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej od cmentarza ustala się obowiązek przyłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń §9 ust. 2.

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

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

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

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

12. 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.

§ 15. 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 – 850 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.

§ 16. 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.

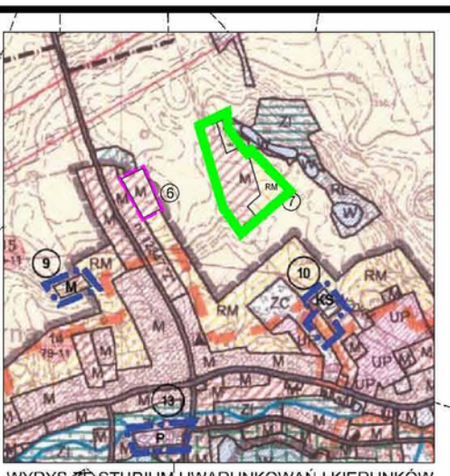
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siekierczyn.

§ 18. 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 OBSZAR POŁOŻONY W OBRĘBIE ZARĘBA, 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.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVII/130/20
RADY GMINY SIEKIERCZYN
z dnia 28 kwietnia 2020 r.

3 MN
4 RM
2 MN
5 RM
1 MN
6 KDW

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- USTALONE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 1 MN — OZNACZENIA TERENÓW
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150 m
- ORIENTACYJNE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI

0 10 40 m

2000 m²
1000 m²
100 m²

5516084,22

MAPA EWIDENCYJNA

województwo: dolnośląskie
powiat: lubański
obręb: Zaręba
jedn. ewid.: Siekierczyn
arkusz mapy: 1
nr działki: 130/1
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
sekcja: 5.148.23.01.3, 5.148.23.06.1
stan na dzień: 17-05-2019
wykonano przez: Natalia Kabela

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 ewidencyjna*
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	17-05-2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/130/2020

Rady Gminy Siekierczyn

z dnia 28 kwietnia 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 bliskim sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Teren posiada więc łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, elektroenergetycznych i teletechnicznych.

2. Zgodnie z ustaleniami planu obszar nim objęty przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ewentualnymi usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej. 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 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 XVII/130/2020

Rady Gminy Siekierczyn

z dnia 28 kwietnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn do publicznego wglądu, to jest w okresie od 20 marca do 10 kwietnia 2020 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 XVII/130/20 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 28 kwietnia 2020 r.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje będące własnością osoby fizycznej działki nr 122/1 i 130/1 oraz gminną działkę drogową nr 128. Parcele są położone w granicach obrębu geodezyjnego Zaręba. W stanie istniejącym działki nie są zabudowane i stanowią użytek rolny – grunty orne i pastwisko trwałe.

Dla całego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zaręba przyjęty uchwałą Nr XIX/100/04 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 25 maja 2004 r. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu działki leżą w granicach „terenu użytków rolnych bez prawa zabudowy" oznaczonego symbolem „RP". Ustalenia planu uległy częściowej dezaktualizacji i nie w pełni odpowiadają oczekiwaniom inwestycyjnym właściciela 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 2020 r. poz. 293) 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" oraz „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z możliwością zabudowy – RM". 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 24 września 2019 r. Rada Gminy Siekierczyn podjęła uchwałę Nr XI/73/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn. Opracowaniem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 2,2 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 2020 r. poz. 283 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 9 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.411.392.2019.KM z dnia 31 października 2019 roku) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lubaniu (postanowienie ZNS-816-14/JL/19 z dnia 23 października 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 29 stycznia 2020 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, albo zostały przeznaczone pod lokalizację zabudowy zagrodowej, 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 20 marca do 10 kwietnia 2020 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 12 marca 2020 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 8 kwietnia 2020 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. 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 tym 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 gminy, 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 w wysokości 2% kosztu ich wybudowania;
- 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