

UCHWAŁA NR LII/286/2023
RADY GMINY SIEDLEC

z dnia 28 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Chobienice – rejon wschodni”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chobienice – rejon wschodni”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec (Uchwała Nr XXXVII/202/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r.).

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chobienice – rejon wschodni”, opracowany w skali 1: 1000;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Siedlec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Siedlec 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;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków, wiaty lub altany;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków, wiat i altan zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku oraz połączeń dachów wiat i altan na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków, wiat i altan zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:

- wysunięcia przed linie zabudowy balkonów, wykuszy, tarasów, pochylni, schodów o nie więcej niż 1,5 m, a okapów dachów o nie więcej niż 1,0 m, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- w przypadku budynku pomocniczego i wiaty lokalizacji ich w głębi działki budowlanej, tj. traktowania obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) pokrycie dachów budynków, wiat i altan o kącie nachylenia połączeń dachowych większym lub równym 25° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety barw czerwonej, brązowej lub grafitowej,

c) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej lub beżowej,

d) lokalizację stref zieleni w miejscach wskazanych na rysunku planu;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) ogrodzeń:

- pełnych,
- betonowych panelowych,

b) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,

c) tymczasowych obiektów budowlanych,

d) urządzeń reklamowych,

e) szyldów, tablic informacyjnych:

- z wykorzystaniem ekranów plazmowych typu LED i typu LCD,
- w sposób przysłaniający otwory okienne, drzwiowe oraz detale architektoniczne;

3) dopuszcza się:

a) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy, ganków lub lukarn,

b) lokalizację kondygnacji podziemnych,

c) lokalizację urządzeń budowlanych,

d) lokalizację szyldów, tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,

e) lokalizację ogrodzeń ażurowych lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 2 m, a w przypadku lokalizacji ogrodzeń służących zabezpieczeniu urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw – o dowolnej wysokości.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej;

6) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych i paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach terenów dróg **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**.

§ 7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN** ustala się:

- 1) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty na każdej działce budowlanej;
- 2) zabudowę wolno stojącą;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - b) budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej na terenie **1MN**,
 - c) stacji transformatorowych,
 - d) przepompowni ścieków;
- 4) we wskazanych na rysunku planu strefach zieleni:
 - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji tarasów na każdej działce budowlanej o powierzchni jednego tarasu nie większej niż 30 m², z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji dojazdów i stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla jednego:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż:
 - 200 m² w przypadku zabudowy wolno stojącej,
 - 125 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - b) budynku pomocniczego i wiaty nie większą niż 50 m²;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m do kalenicy,
- b) dla budynków pomocniczych nie większą niż 6 m,
- c) dla wiat nie większą niż:
 - 6 m w przypadku nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - 3,5 m w przypadku nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;

8) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;

9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 10, nie mniejszą niż:

- a) 800 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
- b) 500 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

10) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków dopuszczenie wydzielania działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²;

11) wysokość wolno stojącej stacji transformatorowej nie większą niż 4 m;

12) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci, z uwzględnieniem pkt 13;

13) dopuszczenie kąta nachylenia głównych połaci dachowych wyłącznie do 12° dla wiat oraz dla przekrycia do 30% pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;

14) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 pkt 3 lit. a;

15) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

1) lokalizację parku lub skweru;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) jednego budynku gospodarczego związanego z organizacją terenu o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m²,
- b) jednej altany lub wiaty,

- c) urządzeń związanych z organizacją parku lub skweru, w tym również plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw,
 - d) przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu, przy czym w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość budynku gospodarczego, wiaty lub altany nie większą niż 6 m;
 - 6) intensywność zabudowy od 0 do 0,1;
 - 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 8, nie mniejszą niż 2000 m²;
 - 8) w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²;
 - 9) geometria dachów dowolna;
 - 10) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 pkt 3 lit. b oraz pkt 4;
 - 11) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 10%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,7;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 6) dachy dowolne;
- 7) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) na terenie **3KDW** lokalizację placu do zawracania samochodów;

3) zakaz lokalizacji miejsc do przeładunku towarów.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na terenach **1KDW, 2KDW i 3KDW** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie:
 - a) w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ograniczeń wynikających z położenia obszaru planu w strefie ograniczeń wynikających z położenia w otoczeniu lotniska Zielona Góra – Babimost,
 - c) obszaru i terenu górniczego „Babimost”.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na terenie **ZP** 2 stanowiska postojowe;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. Obszar objęty granicami planu położony jest w zasięgu koncesji PGNiG S.A. w Warszawie nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Świebodzin - Wolsztyn, ważnej do dnia 12.10.2046 r.

§ 15. Na rysunku planu ujawnia się lokalizację udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Babimost” GZ 4599.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5, § 4 pkt 2 lit. a oraz c-e oraz § 4 pkt 3 lit. d-e, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlec.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Siedlec

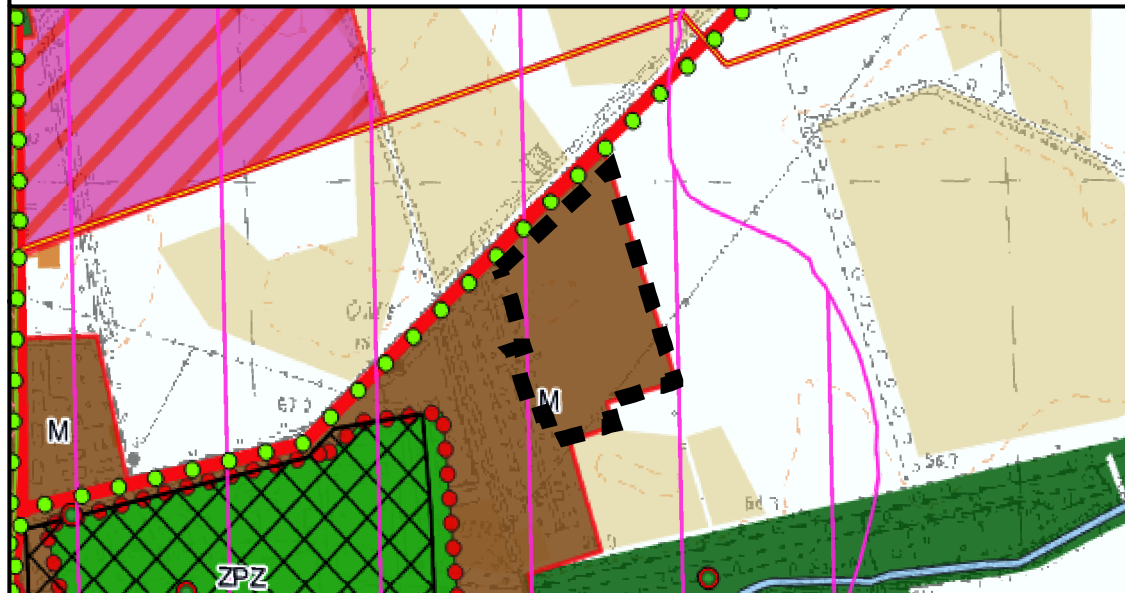
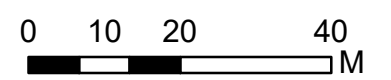
Andrzej Kaźmierczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "CHOBIEENICE - REJON WSCHODNI"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SIEDELEC
(UCHWAŁA NR XXXVII/202/2021 RADY GMINY
SIEDELEC Z DNIA 30 LISTOPADA 2021 R.)

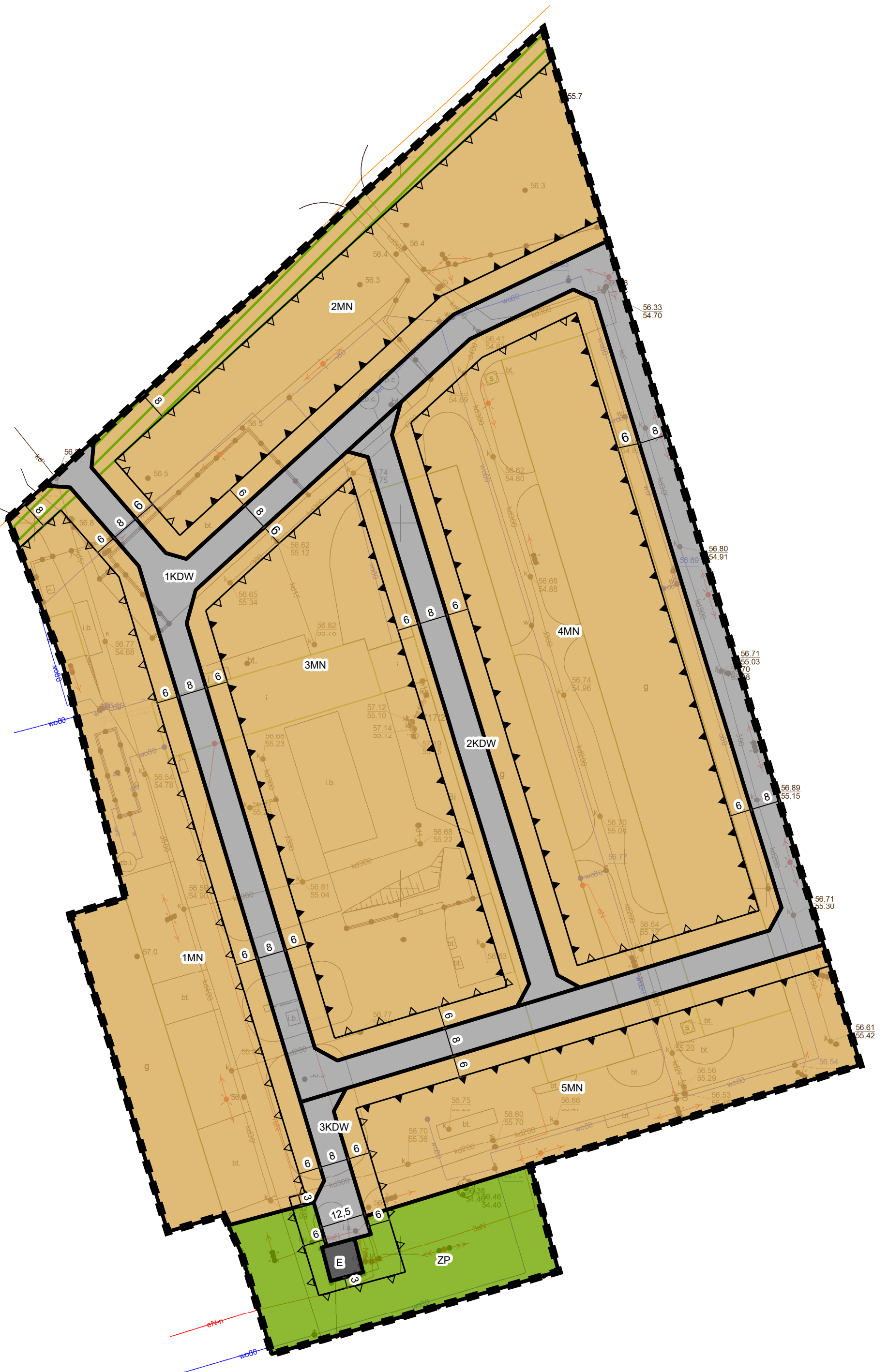


SKALA 1:1 000
1 cm = 10 m



SKALA 1:10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ W ZWARTYCH JEDNOSTKACH WIEJSKICH
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN 1-13



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- STREFY ZIELENI

OBSZAR OBJĘTY GRANICAMI PLANU POŁOŻONY JEST:

1. NA TERENIE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "BABIMOST" GZ 4599.
2. W ZASIĘGU KONCESJI PGNiG S.A. W WARSZAWIE NR 24/95/Ł Z DNIA 12.10.2016 r. NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ZŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIE ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ZE ZŁÓŻ W OBSZARZE ŚWIEBODZIN - WOLSZTYN, WAŻNEJ DO DNIA 12.10.2046 r.
2. NA OBSZARZE I TERENIE GÓRNICZYM "BABIMOST".
3. W STREFIE OGRANICZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z POŁOŻENIA W OTOCZENIU LOTNISKA ZIELONA GÓRA-BABIMOST.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/286/2023
Rady Gminy Siedlec
z dnia 28 lutego 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY SIEDLEC
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CHOBIE NICE – REJON
WSCHODNI”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chobienice – rejon wschodni”, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, uwagi nie zostały wniesione.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY SIEDLEC
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CHOBIEENICE – REJON
WSCHODNI”, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1 Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) nie przewiduje się zadań w zakresie realizacji dróg publicznych, gdyż plan nie wyznacza terenów pod drogi publiczne;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Siedlec;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Siedlec;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno–prawnym lub w formie partnerstwa publiczno–prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/286/2023
Rady Gminy Siedlec
z dnia 28 lutego 2023 r.
Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LII/286/2023 Rady Gminy Siedlec
z dnia 28 lutego 2023r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chobienice – rejon wschodni”**

1.Plan opracowywany został na podstawie Uchwały Nr XXXVII/201/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chobienice – rejon wschodni”.

2.Obszar objęty granicą planu posiada powierzchnię 4,9 ha i obejmuje tereny w miejscowości Chobienice, w powiecie wolsztyńskim. Zajmuje tereny głównie niezabudowane i niezagospodarowane. Na terenie inwestycji znajduje się budynek gospodarczy wskazany do rozbiórki oraz stacja transformatorowa.

3.Obszar znajduje się w sąsiedztwie terenów rolnych, ogródków działkowych i terenu drogi powiatowej.

4.Przez przedmiotowy obszar przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna realizowana jest poprzez jeden zjazd z drogi powiatowej.

5.Teren znajdujący się na omawianym obszarze stanowi własność osoby fizycznej.

6.Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

7.Decyzja o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu dla niniejszego terenu została podjęta w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wyznaczenia terenów rekreacyjnych, gdyż potrzeba realizacji inwestycji w omawianym obszarze jest silnie zauważana.

8.Miejscowy plan jest narzędziem, które jednoznacznie określa np. przeznaczenie terenu, tj. wyznacza tereny wyłączone z zabudowy – tereny użytkowane rolniczo, a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określa parametry budynków i zasady lokalizacji zabudowy na tym terenie. Co więcej plan miejscowy określa zasady obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Główne cele sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru to stworzenie warunków formalno-prawnych dla:

-realizacji polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec,

-dokończenie założenia urbanistycznego, poprzez czytelne określenie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy,

-uniemożliwienie zabudowy terenu w sposób niekontrolowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,

-określenie czytelnego układu ulic a tym samym ograniczenie kosztów ponoszonych przez gminę na realizację w sposób niekontrolowany i niekorzystny dla sąsiednich terenów sieci dróg i infrastruktury technicznej.

Reasumując opracowany dokument pozwoli na optymalne wkomponowanie nowej zabudowy w strukturę gminy Siedlec, przy poszanowaniu potrzeb mieszkańców.

9.„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec” (Uchwała Nr XXXVII/202/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r.), wskazuje dla przedmiotowego obszaru następujący kierunek zagospodarowania – tereny zabudowy wielofunkcyjnej w zwartych jednostkach wiejskich – M.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w ww. dokumencie.

Obowiązujące Studium jest nowym dokumentem, stąd też nie została jeszcze przeprowadzona ocena jego aktualności, a tym samym kontekst w stosunku do tego dokumentu został w uzasadnieniu pominięty.

10.Ustalenia planu korespondują z zapisami „Strategii Rozwoju Gminy Siedlec na lata 2016-2030”, w której to celami strategicznymi rozwoju Gminy Siedlec są:

-zapewnienie dogodnych warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Gminy,

-zapewnienie wysokiego poziomu infrastruktury i usług społecznych.

Cele strategiczne bezpośrednio nawiązują do wizji i misji rozwoju gminy. Do ich osiągnięcia będzie prowadziła realizacja konkretnych projektów strategicznych, szczególnie tych związanych z poprawą technicznych i społecznych warunków życia.

Realizacja pierwszego celu odbywać się będzie m.in. poprzez wspieranie budownictwa jako nośnika pobudzenia gospodarczego, natomiast drugi cel realizowany będzie poprzez wyznaczone w planie funkcje związane z rozbudową sieci dróg i infrastruktury a także poprzez wyznaczony teren pod zielenią urządzonej.

Mając na uwadze ten fakt, zasadnym było opracowanie przedmiotowego planu, głównie ze względu na rangę miejsca, jakie zajmuje obszar tj. znajduje się w ścisłym centrum Chobienic, oraz optymalne skomunikowanie obszaru. Przeznaczenie terenu jest zatem zgodne z ww. dokumentem.

11.Zapisy planu miejscowego korespondują również z zapisami „Programu Ochrony Środowiska gminy Siedlec na lata 2016-2025 z uwzględnieniem

perspektywy do roku 2030". Program ten stanowi wyraz realizacji polityki ekologicznej państwa na szczeblu gminnym.

Część z tych programów interwencji znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach omawianego planu w zakresie sposobu ogrzewania budynków, emisji zanieczyszczeń, ochrony klimatu akustycznego, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, odprowadzania ścieków oraz zapisów związanych z zielenią.

12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje przeznaczenie obszaru pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN,

- teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,

- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E,

- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW.

13. Plan wskazuje zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustalając zasady lokalizacji budynków i wiat, pokrycia dachów i wykończenia elewacji. Ustalono zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych, betonowych panelowych, budynków pomocniczych wykonanych z blachy, tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń reklamowych. Wprowadzono ograniczenia w zakresie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych, ogrodzeń ażurowych. Dopuszczono natomiast lokalizację kondygnacji podziemnych, urządzeń budowlanych.

14. Plan, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Nowe zagospodarowanie realizowane ma być w harmonijny sposób, poprzez dopasowanie nowych budynków gabarytami do istniejącej otaczającej zabudowy w Chobienicach. Ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako wolno stojącą, a także dla jednego z kwartałów umożliwiono lokalizację budynków bliźniaczych. W planie określono wysokość zabudowy nie większą niż 9 m (nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne) oraz ustalono dachy strome - odpowiednio do kontekstu przestrzennego. Uzupełnieniem zabudowy osiedla domów jednorodzinnych będzie teren zieleni urządzonej. Rozwiązania takie wpłyną optymalnie na jakość struktury ruralistycznej Chobienic.

15. W ramach projektowanej części osiedla domów jednorodzinnych z zabudową towarzyszącą, projekt planu zakłada rozbudowę sieci dróg, wykorzystując istniejące połączenia komunikacyjne i istniejącą sieć dróg. Zagospodarowanie terenów znajdujących się w granicach planu spowoduje

zmiany w układzie komunikacyjnym, jednakże polegają one na poprawie jej funkcjonowania. Układ komunikacyjny przeprowadzony został na zasadzie ograniczenia transportochłonności, tj. wykorzystując istniejącą drogę powiatową, jeden zjazd oraz umożliwiając dalsze skomunikowanie tymi drogami sąsiednich terenów. Plan ustala wymagania w zakresie zapewnienia dostępu do dróg publicznych. Plan określa również wymaganą liczbę miejsc postojowych. W normatywie parkingowej uwzględniono również potrzeby osób niepełnosprawnych, ustalając nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ten sposób uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego.

16. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Plan ustala zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu. Dopuszczono lokalizację sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. Tym samym potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostaną spełnione - ustalenia planu nie kolidują z rozwojem tych inwestycji i możliwa jest ich realizacja zarówno zgodnie z ustaleniami planu, jak i z przepisami odrębnymi. Dodatkowo wprowadzone zostało ograniczenie w zakresie zakazu lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej. W trakcie procedury projekt planu został przedłożony gestorom sieci w celu wyrażenia stanowiska, co do zapisów projektu planu w tym zakresie.

17. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

18. W planie podjęto ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej poprzez nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach terenów dróg 1KDW, 2KDW i 3KDW.

19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustalono natomiast na terenach 1KDW, 2KDW i 3KDW zakaz lokalizacji budynków, oraz nakazano uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, ograniczeń wynikających z położenia obszaru planu w strefie ograniczeń wynikających z położenia w otoczeniu lotniska Zielona Góra – Babimost a także obszaru i terenu górniczego „Babimost”.

20. Na rysunku planu ujawniono lokalizację udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Babimost” GZ 4599.

21. Obszar objęty granicami planu położony jest w zasięgu koncesji PGNiG S.A. w Warszawie nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Świebodzin -Wolsztyn, ważnej do dnia 12.10.2046r.

22. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie założono żadnych ustaleń.

23. Na obszarze objętym miejscowym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna działek umożliwi wprowadzenie wtórnych podziałów geodezyjnych. Parametry nowych działek zostały również częściowo zdefiniowane poprzez istniejące już działki i sieć dróg. Wyznaczone w planie linie rozgraniczające terenów gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Przypadkowe podziały ze względu na ustaloną funkcję terenu nie będą zachodziły, stąd nie należy zakładać, że wymagane będzie przeprowadzenie procedury scalenia.

24. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków do projektu planu przez właściwe organy wojskowe, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

25. Jeżeli chodzi natomiast o dobra materialne, to nie przewiduje się oddziaływań negatywnych wynikających z realizacji projektu planu, mogących je zniszczyć albo ograniczyć dostęp do nich. Plan zakłada wzrost dóbr materialnych w związku z planowaną nową zabudową. Nowe zainwestowanie spowoduje napływ ludności, a co za tym idzie zwiększenia się ilości dóbr materialnych w granicach opracowania, tj. nowa zabudowa, elementy zagospodarowania działek budowlanych, nowe elementy infrastruktury technicznej. Zakłada się, że nowe zainwestowanie charakteryzować się będzie wysokimi walorami estetycznymi, wpisującymi się w docelowy sposób użytkowania i funkcjonowania analizowanego obszaru, a jego realizacja będzie w pozytywny sposób oddziaływać na otoczenie omawianego obszaru. Podkreślić należy, że wyznaczony teren zieleni urządzonej wpłynie na poprawę jakości życia nowych mieszkańców. Plan realizuje kwestie dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dowodzą tego właśnie ustalone funkcje terenów a także umożliwienie zgodnie z zapisami planu, późniejszej realizacji m.in. placów zabaw, plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, parku lub skweru.

26. W planie dodatkowo wprowadzono szereg zapisów z zakresu zasad ochrony środowiska, w tym ochrony akustycznej, odprowadzania wód opadowych i

roztopowych, udziału powierzchni biologicznie czynnej, stosowania zasad dotyczących ogrzewania budynków, czy nawet obowiązku zagospodarowania zieleni na wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentach terenów. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, ale również zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miejscowości.

27.W planie nie wystąpiła potrzeba wyznaczania granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

28.W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

Dodatkowo opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała łączne spodziewane skutki finansowe uchwalenia planu. Wykonane obliczenia wykazały w okresie 10-cio letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w wysokości 806.336 zł. Spowodowane jest to głównie wzrostem podatków od nieruchomości oraz rentą planistyczną.

29.Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

30.W trakcie procedury sporządzania projektu planu osoby zainteresowane tematyką opracowywanego planu mogą wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizuje wszelkie sygnały w celu uzyskania planu odpowiadającego zapotrzebowaniu. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogą wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

31.Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UG oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy.

32.W terminie od 8 marca 2022 r. do 4 kwietnia 2022 r. zbierane były wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chobienice – rejon wschodni”.

33.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu poddany zostanie opiniowaniu i uzgadnianiu przez stosowne

jednostki (od 10 sierpnia 2022 r. do 9 września 2022 r. oraz od 14 października 2022 r. do 28 października 2022 r.).

34. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 28 listopada 2022 r. do 20 grudnia 2022 r. został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej w dniu 14 grudnia 2022 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego został udostępniony na stronie internetowej Gminy Siedlec – www.siedlec.pl. W ustawowo określonym terminie (tj. do 5 stycznia 2023 r.) zainteresowani mogli składać uwagi do projektu planu. W ustawowo określonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

35. Wójt Gminy Siedlec, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy w Siedlcu projekt uchwały wraz z załącznikami.

36. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawierać będzie następujące dane przestrzenne:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

37. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chobienice – rejon wschodni” pozwoli na uzupełnienie w sposób kontrolowany struktury ruralistycznej Chobienic.

38. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

39. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LII/286/2023
Data dokumentu	2023-02-28
Organ wydający	Rada Gminy Siedlec
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chobienice – rejon wschodni”.
Identyfikator dokumentu	2DBD7713-3000-437B-B839-4049613958B3

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1658647130
Numer seryjny	3472A9EC7957C2EAA9BE037B32001D7D
Osoba podpisująca	Andrzej Kaźmierczak\; Przewodniczący Rady Gminy Siedlec
Instytucja	Gmina Siedlec
Miejscowość	Siedlec
Województwo	wielkopolskie
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	28.02.2023 08:27:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL