Projekt

z dnia 9 lutego 2018 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia ..... 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Prawocin, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/232/16 z dnia 22 grudnia 2016 r. Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Prawocin, gmina Siechnice i stwierdzeniu, iż przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....", uchwalonego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr .....r., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Prawocin, gmina Siechnice, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XXXII/232/16 z dnia 22 grudnia 2016 r. Rady Miejskiej w Siechnicach.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;

4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i której nie może przekroczyć elewacja budynku z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz

określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

3) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;

4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, która przeważają na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;

6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe, obiekty małej architektury, zbiorniki wodne, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

1) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:

a) finanse – pośrednictwo finansowe: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,

b) gastronomia - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie,

c) handel detaliczny - obiekty związane ze sprzedażą detaliczną towarów, w tym obiekty o powieżchni sprzedaży powyżej 2000m^2;

d) handel hurtowy –obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów;

e) niepubliczne usługi oświaty – działalność niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną,

f) obsługa firm i klienta – biura związane z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi takie jak np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,

g) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,

h) kultura - budynki teatrów, kin, muzeów, klubów, dyskotek, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, galerii, ekspozycji, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

i) obsługa pojazdów samochodowych –obiekty obsługi pojazdów samochodowych, w tym stacje paliw, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, myjnie, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

j) sport i rekreacja - tereny przeznaczone pod działalność urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, m. in. ośrodki sportowo-rekreacyjne, tereny sportowe, parki rozrywki, strzelnice, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

k) turystyka – obiekty pod działalność turystyczną, hoteli, moteli, pensjonatów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

l) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - budynki przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, klinik i centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

m) transport – działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw i myjnie samochodowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) zabudowa produkcyjna – należy przez to rozumieć obiekty przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość wraz z budynkami gospodarczymi i garażami i innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

3) zieleń izolacyjna - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej, pełniącej funkcje izolacyjno-ochronne, mające na celu zmniejszenie ponadnormatywnych poziomów oddziaływania na środowisko z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

4) zieleń urządzona - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, urządzenia rekreacji oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy:

1) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,

b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,

c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

2) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

3) w przypadku lokalizacji budowli o wysokości równej i większej 50 m nad poziomem terenu obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub produkcyjną;

2) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenu oznaczonego na rysunku planu M/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

3) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu, w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;

4) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

5) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

6) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) na obszarze objętym planem znajduje się chronione stanowisko archeologiczne: nr 6/90/82-30 AZP (osada z okresu wczesnego średniowiecza, osada z epoki brązu, cmentarzysko ludności kultury przedłużyckiej z II okresu epoki brązu), na obszarze, którego obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obejmującą cały obszar objęty planem dla której ustala się, że w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnia działek -minimum 1000 m^2;

2) szerokość frontu działek - minimum 20 m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60^0do 120^0;

4) parametry ustalone w pkt. 1, 2, 3, nie dotyczą działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują parametry wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dopuszcza się realizację systemów komunikacji wewnętrznej;

2) minimalna szerokość drogi pod komunikację wewnętrzną: 5m.

3) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m;

4) ustala się liczbę miejsc postojowych:

a) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, dla zabudowy mieszkaniowej,

b) minimum 2 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m^2do 20m^2,

c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m^2,

d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m^2, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),

f) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

g) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

5) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych.

6) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym znajdującym się poza granicą opracowania, poprzez drogi wewnętrzne.

7) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii: za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych:

- z sieci wodociągowej,

- z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,

6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,

b) z uwagi na warunki gruntowo-wodne nakazuje się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych;

d) zakaz rozsączania w gruncie wód, o których mowa w pkt. 7;

e) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 12. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tereny dróg dojazdowych wyznaczonych w niniejszym planie stanowią obszary przestrzeni publicznej;

2) na terenach publicznych dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: urządzeń technicznych i zieleni a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 10%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1M/U, 2M/U, 3M/U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, kultury, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługa pojazdów samochodowych, sportu i rekreacji, turystyki, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, transportu;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) ustala się układ zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

3) dopuszcza się utrzymanie terenów produkcji rolniczej oraz urządzen obsługi rolnictwa;

4) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy tej granicy;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) dla terenu 1M/U, 2M/U - 12m,

b) dla terenu 3M/U - 14m;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) w zakresie zasad kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 85%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 15%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,8;

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m^2;

5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny ustala się na 500m^2.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U/P, 2U/P, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, kultury, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługa pojazdów samochodowych, sportu i rekreacji, turystyki, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, transportu;

b) zabudowa produkcyjna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych;

3) dopuszcza się utrzymanie terenów produkcji rolniczej oraz urządzen obsługi rolnictwa;

4) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy tej granicy;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 14m;

2) wysokość zabudowy, dla obiektów nie będących budynkami nie może przekraczać 64m;

3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

4) w zakresie zasad kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 85%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 15%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,8;

4) minimalną powierzchnie działki budowlanej ustala się na 1000m^2;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4), o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5).

§ 16. 1. Wyznacza się teren drogi klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ, dla którego ustala się:

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 20m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Prawocin, gmina Siechnice

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Prawocin, gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach nr XXXII/232/16 z dnia 22 grudnia 2016 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice", uchwalonego przez Radę Miejsk uchwałą nr .....

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny zainwestowane, w większości usługowo - produkcyjne.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.

5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem, jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji funkcji istniejących na obszarach przyległych, z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłyną wniosek od właścicili terenu;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) zasad ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

9) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

12) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach nr XXI/165/16 w sprawie uchwalenia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice", ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Prawocin, gmina Siechnice wraz załącznikami przedstawiam Radzie Miasta do uchwalenia.