

UCHWAŁA NR IX/93/19
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 23 maja 2019 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obręb Sulęcín –Szostakowice w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/279/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Sulęcín-Szostakowice w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice, Rada Miejska w Siechnicach po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., zmienionego uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r., Rada Miejska w Siechnicach, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Sulęcín – Szostakowice w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w południowo-zachodniej części obręb geodezyjnego Sulęcín-Szostakowice, na styku z granicą administracyjną gminy, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1.

§2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów jednostek wraz z wyróżniającymi numerami;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§4. Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, schody, rampy;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu ścian zewnętrznych na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się drugorzędnych elementów

- takich jak: tarasy, balkony, podjazdy, schody zewnętrzne, a także powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
 - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:** okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają** lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
 - 6) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 7) **teren jednostki** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

§5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, obiekty małej architektury, zieleni towarzyszącą oraz urządzenia budowlane, które towarzyszą kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na poszczególnych terenach jednostek.
 3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 oraz ustalenia zawarte w rozdziale 4 nie stanowią inaczej, lokalizowanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń technicznych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na obszarze planu obiektów budowlanych.

§6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

- §7.** Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:
- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 15**;
 - 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 18**;
 - 3) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- §8.** W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) linie rozgraniczające teren jednostki oznaczony symbolem **3KDD** stanowią jednocześnie granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 2) na terenie o którym mowa w pkt 1. zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.
- §9.** Ustala się następujące **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 4 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji,
 - b) 1000 m² w przypadku pozostałych działek;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących infrastrukturze technicznej,
 - b) 14 m w przypadku pozostałych działek;
 - 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
- §10.1.** W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji**, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:
- 1) wyznaczoną w planie drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem **3KDD**, należy powiązać z istniejącą, przyległą do granic opracowania planu drogą publiczną (ul. Piastowską);
 - 2) dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległą drogę publiczną klasy dojazdowej.
 2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.
 3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami :
 - 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
 - 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni lokalu użytkowego, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
 4. W ramach określonej w ust. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.
- §11.** **Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, ustala się w wysokości 1%.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

- §12.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN** i opisane jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, przez którą należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,3;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,4;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10m;
 - 7) ustala się maksymalne gabaryty budynków mierzone od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynoszące:
 - a) 6 m w przypadku budynków wyłącznie garażowych i gospodarczych,
 - b) 8 m dla budynków z jedną kondygnacją nadziemną,
 - c) 10 m dla budynków z dwiema kondygnacjami nadziemnymi;
 - 8) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 9, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°;
 - 9) w przypadku budynków parterowych w tym gospodarczych i garażowych dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych od 20°;
 - 10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu w odległości 4 m i 6 m od linii rozgraniczających;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000m² i jednocześnie nie mniej niż 500m² przypadających na 1 lokal mieszkalny;
 - 12) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w §10.
- §13.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolami **3KDD** oraz opisany jako *teren drogi publicznej klasy dojazdowej*, przeznacza się pod drogę publiczną o parametrach klasy dojazdowej wraz z dystrybucyjnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:
- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym o minimalnej szerokości wynoszącej 10 m;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego.

ROZDZIAŁ 4

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

- §14.1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze opracowania planu, rozdzielczą sieć wodociągową.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, a także zaopatrzenie w wodę poprzez rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

- §15.1.** Docelowe odprowadzanie ścieków, należy zapewnić poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, jednocześnie obowiązują następujące zastrzeżenia:
- 1) do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się oczyszczanie ścieków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
2. W zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów drogi poprzez kanalizację deszczową;
 - 2) z uwagi na warunki gruntowo – wodne, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek z zastosowaniem szczelnych zbiorników lub studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;
 - 3) odprowadzanie ścieków z terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §16.1.** Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej.
 3. Zakazuje się realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- §17.** Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:
- 1) ze zbiorników stałych;
 - 2) poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej.
- §18.** Zaopatrzenie w energię cieplną, poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.
- §19.** Dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
- §20.** W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe.

- § 21.** Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XLI/318/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27.04.2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcín – Szostakowice - Gmina Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 127 z dnia 26 czerwca 2006r. poz. 2023).
- § 22.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.
- § 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz