

Uchwała Nr / /2020
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 2020 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice

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), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/291/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice oraz po stwierdzeniu, że plan 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., zmienioną uchwałami: Nr XXXI/228/16 z dnia 21 listopada 2016r., Nr XLVIII/391/18 z dnia 22 marca 2018 r. oraz Nr XXI/194/20 z dnia 27 lutego 2020 r., Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) 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 - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulic: Miodowej, Pogodnej i Słonecznej w obrębie Iwiny.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) dominanta architektoniczna;
 - 5) strefa ogólnodostępna.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
- 7) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć podziemne i nadziemne urządzenia liniowe i kubaturowe służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) teren usług publicznych – oznaczony symbolem UP;
- 2) teren usług – oznaczony symbolem U;
- 3) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
- 4) droga publiczna klasy lokalnej - oznaczona symbolem KDL;
- 5) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczona symbolem KDD;
- 6) ciąg pieszo-jezdny - oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej,
 - 2) prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

3. Ustala się dla terenów UP i U jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 7.

Zasady kształtowania krajobrazu.

Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby ustalania ochrony krajobrazów kulturowych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:
 - 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów oznaczonych symbolami: UP, U, KDL, KDD i KDX obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyłączeniem terenu 1KDX.

§ 10.

Granice i sposoby 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.

W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek: 500 m²,
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 20 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej w granicach strefy ogólnodostępnej wyznaczonej na terenie 1U.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi: drogą lokalną KDL i drogą dojazdową KDD.
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż:

- a) 1 stanowisko postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych oraz drogach 1KDL, 2KDD, 1KDD,
 - 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo lub do zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
 - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
 - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.
 7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
 - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
 8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW.
 9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
 10. Gospodarka odpadami:
 - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Wyznacza się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne w zakresie: kultury, oświaty, ochrony zdrowia, kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,05,

- b) maksymalny = 1,20;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,60;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 14 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 5) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów);
- 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej 1KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.
- 4. Ustala się strefę ogólnodostępną, w której obowiązuje:
 - 1) obowiązek realizacji nawierzchni utwardzonych z materiałów ujednoczonych pod względem kolorystycznym;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem.
- 5. Minimalne powierzchniowo nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) usługi publiczne = 500 m²;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone = 4 m².

§ 16.

Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

1. Przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi podstawowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) lokale mieszkalne powyżej I kondygnacji nadziemnej,
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) infrastruktura techniczna;
 - 4) zieleń urządzone.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,00;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, nie wliczając w to poddasza użytkowego;
 - 5) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów);
 - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej 1KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX.
4. Ustala się strefę ogólnodostępną, w której obowiązuje:
 - 1) obowiązek realizacji nawierzchni utwardzonych z materiałów ujednoczonych pod względem kolorystycznym;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem;
 - 3) obowiązek realizacji dominanty architektonicznej w postaci: pomnika, rzeźby, gzymsu, instalacji artystycznej, podniesionego klombu, fontanny;
 - 4) zakaz trwałego grodzenia terenu.
5. Minimalne powierzchniowo nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) usługi = 500 m²;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone = 4 m².

§ 17.

Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacja transformatorowa).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01
 - b) maksymalny = 1,0;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,9;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku nie większa niż 5 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej,
 - 5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granic działki.

§ 18.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzone.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 19.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzone.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 20.

Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny - droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 21.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 23.

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasproicz