UCHWAŁA NR LII/428/18
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 28 czerwca 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 - Etap I oraz uchwałą nr XLIX/400/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 kwietnia 2018 r zmieniającą uchwałę 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 gminy Siechnice", przyjętego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. i zmienionego uchwałą nr XXXI/228/16 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Prawocin, gmina Siechnice - Etap I, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XLIX/400/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 kwietnia 2018 r zmieniającą uchwałę 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.

§ 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) 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;

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

3) 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;

4) 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;

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

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

§ 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 powierzchni 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 wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

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,

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,

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,

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,

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,

§ 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) 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;

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

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

5) 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: 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 60^0 do 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, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od $6m^2$ do $30m^2$,

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej $30m^2$,

c) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej $100m^2$, powierzchnia parkingów powinna być 1,5-krotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

d) 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),

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

f) 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 komunikację wewnętrzną.

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 zaopatrzenia w energię:

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 zaopatrzenia w sieć wodociągową:

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

- z sieci wodociągowej,

- z indywidualnych ujęć,

6) w zakresie zasad zaopatrzenia z sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej;

7) w zakresie systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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 zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;

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

§ 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) na 10%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U/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) zakazuje się grodzenia terenu;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 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 70%;

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

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,2;

4) minimalną szerokość działki ustala się na 25 m;

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

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

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady
Roman Kasprowicz