

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SIEDLEC  
z dnia .....

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kopanica – działki nr 262/1 i 262/2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Siedlec uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kopanica – działki nr 262/1 i 262/2, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/227/02 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 sierpnia 2002r. ze zmianami.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Siedlec o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
  - 3) 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 - *załącznik nr 3*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 15°;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW.

### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg wewnętrznych i dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o wysokości do 4m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m<sup>2</sup> lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m<sup>2</sup>, przy czym odległość urządzeń reklamowych i tablic reklamowych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 32 nie może być mniejsza niż 10,0m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 10 m<sup>2</sup> lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 10 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m<sup>2</sup> lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m<sup>2</sup>.

### § 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

### § 6

Nie ustala się szczegółowych zasad kształtowania krajobrazu.

### § 7

Nie ustala się szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

### § 8

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### § 9

1. Dla terenu MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 2) na jednej działce możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego lub jednego budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, usługowym, mieszkalno-usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,50m od granicy z działką sąsiednią;
  - 7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
  - 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
  - 12) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
  - 13) dla budynków mieszkalnych dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
  - 14) dla pozostałych budynków dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
  - 15) dowolne usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
  - 16) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 9,0 m;
  - 17) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m
  - 18) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
  - 19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 20) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
  - 21) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki, w tym wliczając miejsca postojowe w budynku garażowym lub w części garażowej budynku mieszkalnego,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynku na terenie działki;

- 22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 800m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
  - 2) na jednej działce możliwość lokalizacji budynku usługowego lub budynku usługowego i jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
  - 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
  - 11) dla budynków usługowych dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu do 40°;
  - 12) dla pozostałych budynków dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
  - 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
  - 14) wysokość budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 10,0 m;
  - 15) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m
  - 16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
  - 17) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków;
  - 18) dowolne zastosowanie rodzaju pokrycia dachu;
  - 19) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynku na terenie działki;
  - 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1200m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup> wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 10

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 11

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) na terenach MN/U – 20,0m,
    - b) na terenach U – 25,0m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach MN/U – 800m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach U – 1200m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 12

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania odległości zabudowy od terenów lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

## §13

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;

- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 50 kW;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 11) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

#### § 15

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15% dla terenów objętych planem.

#### § 16

Dla gruntów leśnych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem Ls, uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, wyrażoną w decyzji nr DR 6070-1/06 z dnia 20 marca 2006r.

#### § 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlec.

#### § 18

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

**Uzasadnienie zawierające elementy wynikające z przepisów ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r. poz. 1777).**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073 ze zm.):

*"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

- *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt. 1), pkt. 9), pkt. 11) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.)

- *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Udzielano również dostępu do procedury planistycznej na wniosek osoby zainteresowanej na mocy udostępnienia informacji publicznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

- *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w*

*postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

- *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Plan w większości wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych, zaproponowany układ komunikacyjny stanowi poszerzenie istniejących układów komunikacyjnych.

*- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

W odległości ok 600m. od terenu objętego opracowaniem zlokalizowany jest przystanek autobusowy obsługiwany przez linię podmiejską.

*- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

*- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;*

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ład przestrzennego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W obecnej kadencji Rada Gminy Siedlec podjęła Uchwałę Nr XXV/110/2016 z dnia 9 sierpnia 2016r. Stwierdza się zgodność założeń planistycznych z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.