



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 października 2016 r.

Poz. 4463

### UCHWAŁA NR XXIII/135/16 RADY GMINY SIEKIERCZYN

z dnia 27 września 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działkę nr 167/4 położoną w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr IV/17/15 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działkę nr 167/4 położoną w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siekierczyn przyjętego uchwałą nr L/218/02 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 24 września 2002 r. ze zm., Rada Gminy Siekierczyn uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującą działkę nr 167/4 położoną w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki nr 167/4, położonej w obrębie Zaręba, w gminie Siekierczyn.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik nr 1, sporządzony w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:

- 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) uwarunkowania wymagające wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

3. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

- 1) przebiegi linii rozgraniczających;
- 2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniem, o którym mowa w ust. 4;
- 3) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

4. Na rysunku planu i w rozdziale 2 uchwały dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe, które służą powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi.

**§ 4.1.** W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej.

2. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie wzbogacające przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu.

3. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

#### **§ 5. Teren oznaczony symbolem 1MN**

1. Podstawowe przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi;
  - 2) obiekty gospodarcze i garaże;
  - 3) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się typ zabudowy – wolno stojąca.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
  - 1) 6 m dla obiektów gospodarczych i garaży;
  - 2) 10 m dla pozostałych budynków i budowli.
5. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25.
6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,40.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.
8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połąci głównych, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połąci głównych:
  - 1) od 35 do 45 stopni – dla budynków mieszkalnych;
  - 2) od 10 do 45 stopni – dla budynków gospodarczych i garaży.
9. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 15 stopni.
10. Ustala się szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego – minimum 10 m, maksimum 20 m.
11. Dla projektowanych budynków ustala się:
  - 1) stosowanie pokryć dachowych w kolorze: ceglastym, czerwonym, grafitowym lub brązowym;
  - 2) zakaz stosowania blachy i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów;
  - 3) stosowanie w wykończeniu budynków naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, cegły, tynków naturalnych i mineralnych, dachówki, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego;
  - 4) wyklucza się stosowanie w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych;
  - 5) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i garaży.
12. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.
13. Obsługa komunikacyjna – istniejącym ciągiem pieszo-jezdnym.
14. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - 1) w odległości 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej;
  - 2) w odległości od 0 do 4 m od pozostałych linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

## § 6. Teren oznaczony symbolem **2RM**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty gospodarcze i garaże;
  - 2) drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 3 m;

3) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 8 m dla garaży;
- 2) 10 m dla pozostałych budynków i budowli.

4. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,35.

5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,40.

6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.

7. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych:

- 1) od 30 do 45 stopni – dla budynków mieszkalnych;
- 2) od 10 do 50 stopni – dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży.

8. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 15 stopni.

9. Dla projektowanych budynków ustala się:

- 1) stosowanie pokryć dachowych w kolorze: ceglastym, czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 2) zakaz stosowania blachy i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów;
- 3) stosowanie w wykończeniu budynków naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, cegły, tynków naturalnych i mineralnych, dachówki, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego;
- 4) wyklucza się stosowanie w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i garaży.

10. Obsługa komunikacyjna – istniejącym ciągiem pieszo-jezdnym.

11. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) w odległości 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej;
- 2) w odległości od 0 do 4 m od pozostałych linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania.

2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,5 m poza obrys rzutu budynku.

3. W miejscach, dla których w planie nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren 1MN zalicza się do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, a teren 2RM do grupy „tereny zabudowy zagrodowej”.

2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w § 5 i 6 niniejszej uchwały.

4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.

5. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

6. W granicach obszaru objętego planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 5 i 6 niniejszej uchwały.

### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. Całość obszaru objętego planem leży w granicach strefy obserwacji archeologicznej, w której obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach parceli objętej planem nie występują chronione stanowiska archeologiczne. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

3. W granicach obszaru objętego planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.

**§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1MN i 2RM.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Miejsca, o których mowa w ust. 1 należy urządzić jako terenowe, w garażach lub pod wiatami i zlokalizować w obrębie działki budowlanej.

### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny. Obszar ten ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ komunikacyjny położony poza obszarem objętym planem.

2. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.

3. Nowo realizowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych lub lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

4. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej dopuszczając korzystanie z rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o gminną sieć kanalizacyjną lub systemy indywidualne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się stosowanie systemów służących zachowaniu wód opadowych na terenie nieruchomości. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieków powierzchniowych.

7. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów z wykorzystaniem indywidualnych systemów z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 2.

8. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

9. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu**

#### **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 20 m.

4. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 70 - 110 stopni.

5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1 m.

**§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.** Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów związane z urządzaniem placów budów – na czas trwania inwestycji oraz lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej – do czasu realizacji docelowych rozwiązań.

**§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

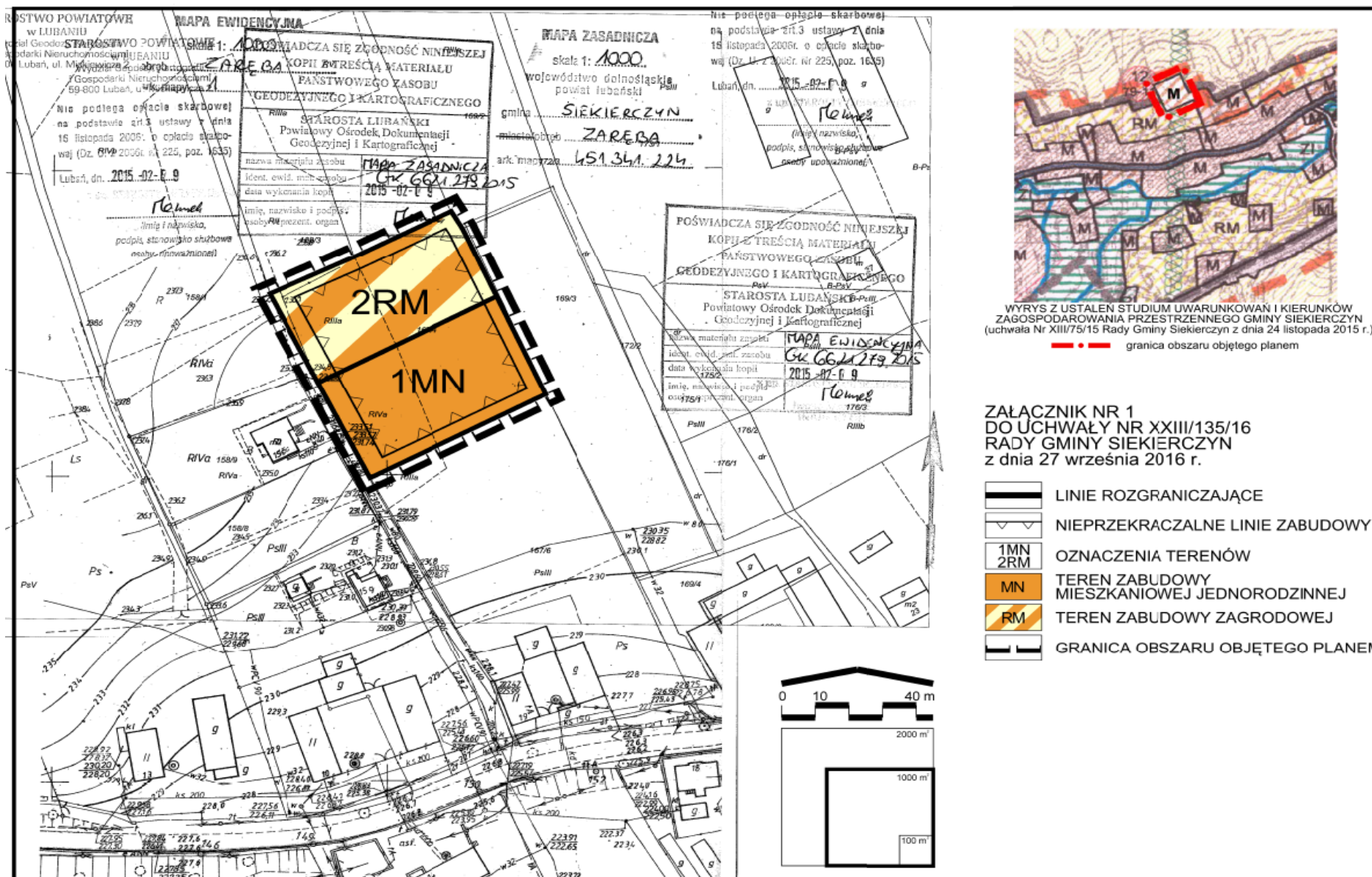
### **Rozdział 4.** **Ustalenia końcowe**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siekierczyn.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*A. Kuźniar*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/135/16  
Rady Gminy Siekierczyn z dnia 27 września 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/135/16  
Rady Gminy Siekierczyn z dnia 27 września 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania**

1. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wolny od zabudowy, ale leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych wsi Zaręba, posiada więc łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W prowadzącym do działki ciągu pieszo-jezdnym znajdują się: sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i teletechniczna.

2. Zgodnie z ustaleniami planu obszar objęty opracowaniem przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej i zagrodowej.

3. Teren przeznaczony pod lokalizację nowego zainwestowania będzie przyłączany do istniejących sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt jego właścicieli. W związku z tym nie wystąpi konieczność realizacji ze środków gminnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.

4. Realizacja ustalonego planem zainwestowania może jednak wymagać w przyszłości poprawy nawierzchni istniejącego ciągu pieszo-jezdnego i jego wyposażenia w oświetlenie realizowane ze środków komunalnych.

5. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa wyżej będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

6. Dopuszcza się realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/135/16  
Rady Gminy Siekierczyn z dnia 27 września 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

W trakcie wyłożenia dokumentacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, to jest w okresie od 3 do 24 sierpnia 2016 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upłynięciu ustawowo określonych 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.**