



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 6 października 2023 r.

Poz. 5307

UCHWAŁA NR LXX/517/2023 RADY MIEJSKIEJ W SIANOWIE

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 84/1 w obrębie Szczeglino, Gmina Sianów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/265/2021 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 28 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 84/1 w obrębie Szczeglino, Gmina Sianów, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1,3156 ha. Granice planu przedstawione są na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sianowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sianowie 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) Dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w §1 określa:

- 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;

2. Na terenie objętym planem nie występują lub w związku z ustaleniami planu nie wystąpią uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) fragment strefy WIII- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, objęty ochroną ustaleniami planu miejscowego;
- 6) pas zieleni ochronnej;
- 7) odcinek, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki;
- 8) wymiar (m) – określający liczbowo ustalenia przestrzenne planu w odniesieniu do odległości.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację i nie stanowią ustaleń planu.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu

§ 3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, w tym przedsięwzięć sektora rolnictwa, których funkcjonowanie może wiązać się z powstawaniem uciążliwości zapachowej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) budowle rolnicze, budynki, urządzenia i obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu i prowadzoną działalnością,
 - b) wewnętrzna komunikacja i place składowe,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia, stanowiące pas zieleni ochronnej przed odorami i hałasem,

- d) infrastruktura techniczna, o której mowa w §7;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy- 20,0 m, w tym dla budynków maksymalnie 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji- do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) powierzchnia zabudowy: do 70% powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15% powierzchni terenu,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy– minimalny: 0,01, maksymalny: 1,4,
 - f) geometria dachów: dachy jedno lub dwuspadowe, płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 3° do 30°,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m i 41,0 m zgodnie z rysunkiem planu- nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, placów składowych i manewrowych, schodów zewnętrznych, okapu oraz wiat śmietnikowych, które mogą być umiejscowione poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - h) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki na odcinku oznaczonym na rysunku planu literami A-B.
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w obrębie fragmentu strefy VIII- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wskazanego na rysunku planu, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §6;
- 5) w ramach jednego przedsiębiorstwa dopuszcza się scalenie działki z zabudowaną nieruchomością, sąsiadującą bezpośrednio z obszarem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie środowiska przyrodniczego i krajobrazu

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszelkie prace prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) wszelkie działania należy prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, zapewniający ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko;
- 4) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z magazynowaniem odpadów, w tym złomu oraz odpadów i substancji niebezpiecznych- wyjątek stanowi tymczasowe magazynowanie odpadów wytworzonych w wyniku działalności rolniczej, prowadzonej w obszarze objętym planem;
- 6) ochrona krajobrazu realizowana poprzez stosowanie zasad określonych w §5;
- 7) celem ograniczenia rozprzestrzeniania się emisji odorów i hałasu, pochodzących z działalności rolniczej, należy utrzymać istniejący pas zieleni ochronnej- dopuszcza się wycinkę drzew zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przy jednoczesnym zachowaniu funkcji ochronnej istniejącej zieleni (uzupełnienia drzewostanu o nowe nasadzenia);
- 8) poza utrzymaniem istniejącego pasa zieleni, o którym mowa w pkt 7, podczas zagospodarowania działki obowiązuje ochrona istniejącego na terenie działki drzewostanu, realizowana poprzez jego częściowe zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu - nie określa się części oraz lokalizacji drzew do zachowania, uwzględniając nadrzędność wymogów w zakresie projektowania i realizacji przewidywanego zainwestowania terenu oraz użytkowania obiektów;

- 9) zakaz użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, przekraczających wartości dopuszczalne, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, odorów, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego.

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego na ścianach budynków- zakaz nie dotyczy drzwi oraz przesłon okiennych;
- 2) elewacje budynków w kolorach neutralnych i pastelowych (biel, odcienie beżu, szarego lub żółtego);
- 3) w przypadku realizacji nasadzeń dopuszcza się jedynie rodzime gatunki drzew i krzewów.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6.1. W obszarze planu ustala się fragment strefy W III- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zaewidencjonowanego jako Szczeglino stan. 7, AZP 15-23/18- wskazanego na rysunku planu.

2. W obrębie wyznaczonego fragmentu strefy W III obowiązuje:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie ratunkowych badań archeologicznych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu z istniejącej drogi wewnętrznej, bezpośrednio graniczącej z obszarem planu;
- 2) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc parkingowych na terenie nieruchomości;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz z własnych ujęć wody;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej- do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych; ścieki z hodowli i produkcji rolniczej odprowadzać do zbiorników bezodpływowych;
- 6) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację przyłączy, sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze zabudowy, prowadzonej działalności oraz zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym wodociągów, kanalizacji, gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, infrastruktury oświetleniowej, przeciwpożarowej, urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, telekomunikacyjnych oraz regionalnych sieci szerokopasmowych; liniowe elementy sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne;
- 7) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu lub zbiorników retencyjnych- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, jeżeli pozwalają na to jej parametry techniczne i warunki eksploatacji;
- 8) z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych wody opadowe i roztopowe należy podczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla gazociągów, po ich realizacji, obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość oraz zasady w nich obowiązujące określają przepisy odrębne;
- 10) w obszarze planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 8. W obszarze objętym planem ustala się stawkę, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 20%.

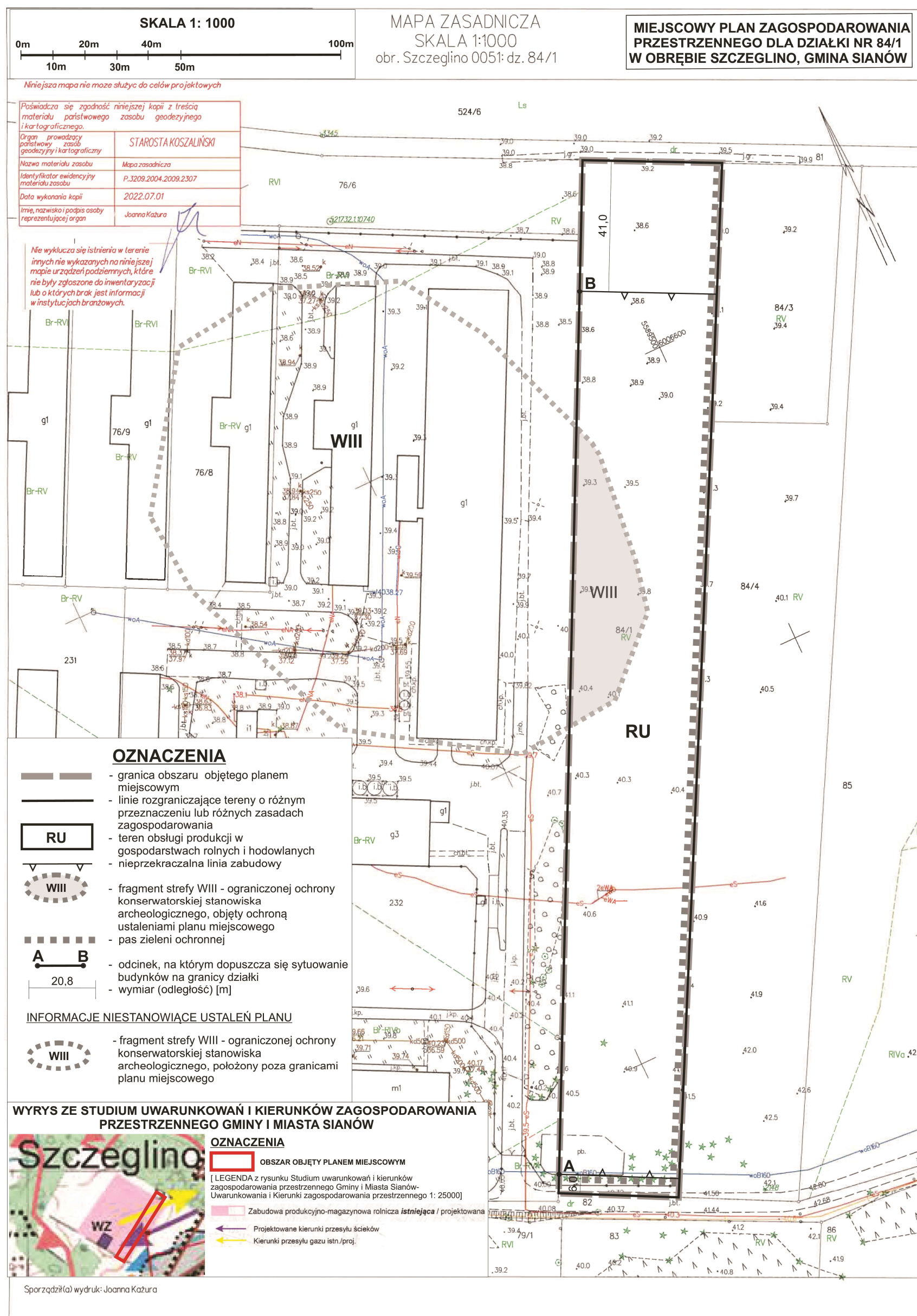
§ 9. W obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XLIII/182/96 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 28 grudnia 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. Nr 8, poz. 29).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sianowie

Janusz Machała

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXX/517/2023
Rady Miejskiej w Sianowie
z dnia 28 września 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/517/2023

Rady Miejskiej w Sianowie

z dnia 28 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sianowie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działki nr 84/1 w obrębie Szczeglino, Gmina Sianów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Sianowie rozstrzyga, co następuje:

W związku z oświadczeniem Burmistrza Gminy i Miasta Sianów o braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 84/1 w obrębie Szczeglino, Gmina Sianów, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 czerwca 2023 r. do 21 lipca 2023 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/517/2023

Rady Miejskiej w Sianowie

z dnia 28 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sianowie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Sianowie rozstrzyga, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych z uwagi na to, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 84/1 w obrębie Szczeglino, Gmina Sianów nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/517/2023

Rady Miejskiej w Sianowie

z dnia 28 września 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) utworzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 84/1 w obrębie Szczeglino, Gmina Sianów, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i są dostępne na stronie:

http://dokumenty.sianow.pl/urząd2/budownictwo/plany_zagosp/Gmina_Sianow/Zmiany_planow/