

UCHWAŁA NR LXII/347/2024
RADY GMINY SIEDLEC

z dnia 23 stycznia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec (Uchwała Nr XXXVII/202/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r.).

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”, opracowany w skali 1: 1000;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Siedlec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący 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;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej

mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku i połączeń dachów wiat na powierzchnię terenu;
- 6) **tablicy informacyjnej** - należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) kolor pokrycia dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20°, w odcieniach czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
 - b) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej lub beżowej oraz przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) ogrodzeń:
 - pełnych od strony terenów dróg,
 - betonowych i żelbetowych z wyłączeniem podmurówki,
 - c) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem umieszczanych na jednej z elewacji budynków usługowych i produkcyjnych o powierzchni urządzenia nieprzekraczającej 15% powierzchni tej elewacji i nie większej niż 10 m², z uwzględnieniem lit. e,
 - d) szyldów, tablic informacyjnych z wykorzystaniem ekranów plazmowych typu LED i typu LCD o łącznej powierzchni na jednej elewacji nie większej niż 5 m², z uwzględnieniem lit. e,

e) urządzeń reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych w sposób przysłaniający otwory okienne, drzwiowe oraz detale architektoniczne elewacji;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) dróg wewnętrznych,

b) urządzeń budowlanych,

c) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

d) ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 2 m, a w przypadku lokalizacji ogrodzeń służących zabezpieczeniu urządzeń sportowo-rekreacyjnych – o dowolnej wysokości, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b tiret dwa,

e) urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz e,

f) szyldów, tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d oraz e.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

2) lokalizację strefy zieleni łąkowej w miejscu wskazanym na rysunku planu;

3) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;

4) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

5) w przypadku lokalizacji budynków ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej;

8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń służących do podczyszczania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;

9) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych i paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) na terenie **U/P** dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków Siedlec 4 pod nr AZP 58-19/3, wskazanego na rysunku planu;
- 2) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych przy zamierzeniach inwestycyjnych naruszających strukturę gruntu, w ramach zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, po uzyskaniu odpowiedniego pozwolenia od Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach terenu drogi publicznej **KD-L**.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu działek lokalizacji sieci gazowych wysokiego ciśnienia oraz ich strefach kontrolowanych, wskazanych na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat o:
 - powierzchni zadaszenia każdej z wiat nie większej niż 500 m²,
 - łącznej powierzchni zadaszenia wszystkich wiat nie większej niż 250 m² na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej,
 - wysokości nie większej niż 7,0 m,
 - c) stacji transformatorowych,

- d) przepompowni ścieków,
 - e) parkingów naziemnych,
 - f) kondygnacji podziemnych;
- 6) we wskazanej na rysunku planu strefie zieleni łąkowej:
- a) ochronę zieleni łąkowej w strefie zieleni łąkowej, wskazanej na rysunku planu,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - d) zakaz lokalizacji dojazdów i stanowisk postojowych dla samochodów;
- 7) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
- 9) wysokość wolno stojącej stacji transformatorowej nie większą niż 4 m;
- 10) dachy o dowolnej geometrii;
- 11) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%, przy czym w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 13) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,4;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, nie mniejszą niż 3000 m²;
- 15) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²;
- 16) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 11 pkt 4-7;
- 17) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KD-L**, ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji drogi publicznej – drogę klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do przeładunku towarów.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie **KD-L**;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych na terenie **U/P**;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających z:
 - a) przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - b) warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji poszczególnych inwestycji,
 - c) sąsiedztwa:
 - lasów,
 - Rowu Żodyńskiego.
- 4) w strefach kontrolowanych sieci gazowych wysokiego ciśnienia DN80, DN150 i DN 300 na terenie **U/P**:
 - a) lokalizację obiektów oraz sposób zagospodarowania strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zgłaszanie właściwemu operatorowi gazociągu lokalizacji obiektów terenowych oraz urządzeń podziemnych a także skrzyżowań i zbliżeń oraz kolizji względem gazociągu.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) na terenie drogi publicznej **KD-L** parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każdych 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych: 2 stanowiska postojowe,
 - b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur: 2 stanowiska postojowe,

- c) na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych: 3 stanowiska postojowe,
 - d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 2 stanowiska postojowe,
 - e) na każde 10 łóżek w hotelach: 3 stanowiska postojowe,
 - f) na każdych 10 korzystających jednocześnie z usług sportu i rekreacji: 1 stanowisko postojowe,
 - g) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-f: 2 stanowiska postojowe;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każdych 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych: 2 stanowiska postojowe,
 - b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur: 2 stanowiska postojowe,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych: 2 stanowiska postojowe,
 - d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 1 stanowisko postojowe,
 - e) na każdych 10 korzystających jednocześnie z usług sportu i rekreacji: 1 stanowisko postojowe,
 - f) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-e: 2 stanowiska postojowe;
- 6) w przypadku lokalizacji usług i zakładów produkcyjnych wymagających przeładunku towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do tego przeładunku, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4 i 5;
- 7) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 13. Obszar objęty granicami planu położony jest w zasięgu koncesji PGNiG S.A. w Warszawie nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Świebodzin -Wolsztyn, ważnej do dnia 12.10.2046 r.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 4, § 4 pkt 2 lit. b-e oraz § 4 pkt 3 lit. d-f, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlec.

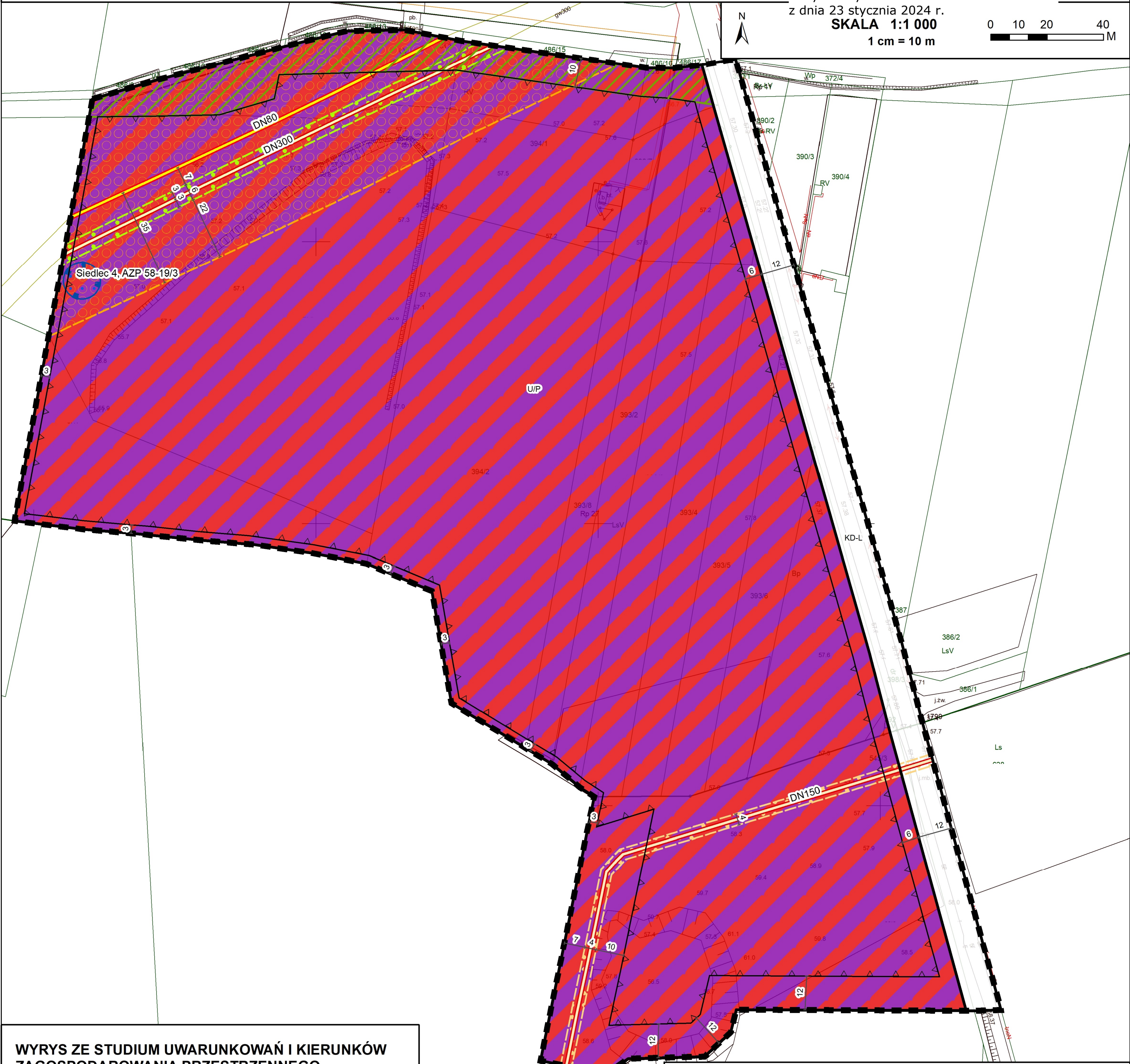
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Siedlec

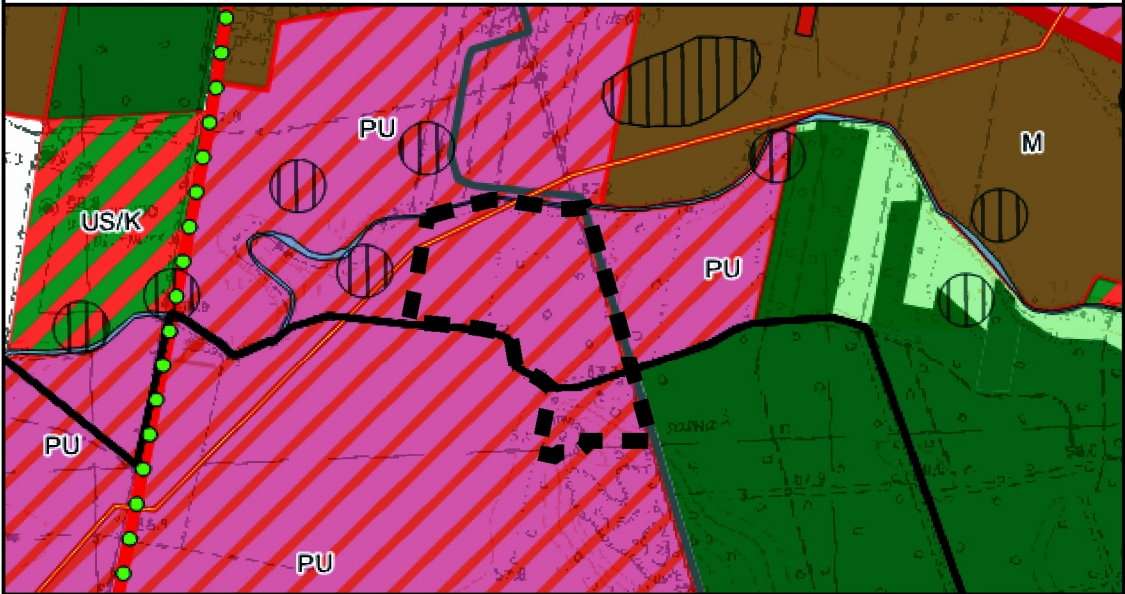
Andrzej Kaźmierczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"REJON SIEDLCA I ŻODYNIA"

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXII/347/2024
 Rady Gminy Siedlec
 z dnia 23 stycznia 2024 r.
SKALA 1:1 000
 1 cm = 10 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY SIEDELEC
 (UCHWAŁA NR XXXVII/202/2021 RADY GMINY
 SIEDELEC Z DNIA 30 LISTOPADA 2021 R.)



SKALA 1:10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- DROGA GMINNA
- PRZESYŁOWA SIEĆ GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANOWI JEDNOCZEŚNIE TEREN OBJĘTY KONCESJĄ NR 24/95/L Z DNIA 12.10.2016 r. NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ŻŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIE ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ZE ŻŁÓŻ W OBSZARZE "ŚWIEBODZIN-WOLSZTYN", WAŻNA DO DNIA 12.10.2046 r.
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- STREFA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- STREFA ZIELENI ŁĄKOWEJ
- PRZESYŁOWA SIEĆ GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN80
- PRZESYŁOWA SIEĆ GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN150 - PROJEKTOWANA
- PRZESYŁOWA SIEĆ GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN300
- MAKSYMALNA STREFA KONTROLOWANA SIECI GAZOWEJ WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN80
- STREFA KONTROLOWANA SIECI GAZOWEJ WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN150
- STREFA KONTROLOWANA SIECI GAZOWEJ WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN300

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/347/2024
Rady Gminy Siedlec
z dnia 23 stycznia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY SIEDLEC
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO „REJON SIEDLCA I ŻODYNIA”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, uwagi nie zostały wniesione.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY SIEDLEC
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON SIEDLCA I ŻODYNIA”,
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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Siedlec;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Siedlec;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,

- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
LXII/347/2024
Rady Gminy Siedlec
z dnia 23 stycznia 2024 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Plan opracowywany został na podstawie Uchwały Nr XXXVII/203/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”.

2. Obszar objęty granicą planu posiada powierzchnię około 7,2 ha i obejmuje tereny na pograniczu dwóch miejscowości: Siedlca i Żodynia, w powiecie wolsztyńskim. Zajmuje tereny głównie niezabudowane i niezagospodarowane. Część terenu stanowią lasy.

3. Obszar znajduje się w sąsiedztwie terenów rolnych, leśnych, terenu drogi gminnej oraz w sąsiedztwie Rowu Żodyńskiego.

4. Przez przedmiotowy obszar przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Przez północną część terenu przechodzą gazociągi wysokiego ciśnienia DN 80 (czynny) oraz DN 300 (nieczynny). Na terenie inwestycji znajduje się wieża telefonii komórkowej. Obsługa komunikacyjna realizowana jest poprzez drogę gminną.

5. Teren znajdujący się na omawianym obszarze stanowi własność osób fizycznych.

6. Dla terenu obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec (Uchwała nr XI/52/2019 Rady Gminy Siedlec z dnia 25 czerwca 2019 r.),

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec w obrębie miejscowości Siedlec (Uchwała nr VI/48/2003 Rady Gminy Siedlec z dnia 17 kwietnia 2003 r.),

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia położonego w granicach administracyjnych gminy Siedlec w obrębach: Wielka Wieś, Kopanica, Jaromierz, Żodyń, Kiełpiny, Siedlec, Karna, Godziszewo, Chobienice, Grójec Mały, Grójec Wielki (Uchwała nr XXXV/199/2002 Rady Gminy Siedlec z dnia 27 marca 2002 r.).

7. Decyzja o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu dla niniejszego terenu została podjęta w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej, gdyż potrzeba realizacji inwestycji w omawianym obszarze jest silnie zauważana. Ponadto, do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na wnioski właścicieli przedmiotowych terenów. Intencją wnioskodawców jest wprowadzenie zmian dotyczących m.in. linii zabudowy w ramach terenu U objętego planem dla terenów położonych w południowej części miejscowości Siedlec, a także przeznaczenie pozostałych

terenów w granicach przedmiotowego przystąpienia pod zabudowę produkcyjno - usługową.

8. Miejscowy plan jest narzędziem, które jednoznacznie określa np. przeznaczenie terenu, określa parametry budynków i zasady lokalizacji zabudowy na tym terenie. Co więcej plan miejscowy określa zasady obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Główne cele sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru to stworzenie warunków formalno-prawnych dla:

- realizacji polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec,

- dokończenie założenia urbanistycznego, poprzez czytelne określenie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy,

- uniemożliwienie zabudowy terenu w sposób niekontrolowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,

- określenie czytelnej obsługi komunikacyjnej a tym samym ograniczenie kosztów ponoszonych przez gminę na realizację w sposób niekontrolowany i niekorzystny dla sąsiednich terenów sieci dróg i infrastruktury technicznej.

Reasumując opracowany dokument pozwoli na optymalne wkomponowanie nowej zabudowy w strukturę gminy Siedlec, przy poszanowaniu potrzeb mieszkańców.

9. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec” (Uchwała Nr XXXVII/202/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r.), wskazuje dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki rozwoju:

- teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej (PU),

- teren drogi gminnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w ww. dokumencie.

Obowiązujące Studium jest nowym dokumentem, stąd też nie została jeszcze przeprowadzona ocena jego aktualności, a tym samym kontekst w stosunku do tego dokumentu został w uzasadnieniu pominięty.

10. Ustalenia planu korespondują z zapisami „Strategii Rozwoju Gminy Siedlec na lata 2016-2030”, w której to celami strategicznymi rozwoju Gminy Siedlec są:

- zapewnienie dogodnych warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Gminy,

- zapewnienie wysokiego poziomu infrastruktury i usług społecznych.

Cele strategiczne bezpośrednio nawiązują do wizji i misji rozwoju gminy. Do ich osiągnięcia będzie prowadziła realizacja konkretnych projektów strategicznych, szczególnie tych związanych z poprawą technicznych i społecznych warunków życia.

Realizacja pierwszego celu odbywać się będzie m.in. poprzez wspieranie budownictwa jako nośnika pobudzenia gospodarczego, natomiast drugi cel realizowany będzie poprzez wyznaczone w planie funkcje związane z drogami i infrastrukturą.

Mając na uwadze ten fakt, zasadnym było opracowanie przedmiotowego planu, głównie ze względu na rangę miejsca, jakie zajmuje obszar tj. znajduje się w niedalekiej odległości od drogi krajowej nr 32 i posiada optymalne skomunikowanie obszaru. Przeznaczenie terenu jest zatem zgodne z ww. dokumentem.

11.Zapisy planu miejscowego korespondują również z zapisami „Programu Ochrony Środowiska gminy Siedlec na lata 2016-2025 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2030”. Program ten stanowi wyraz realizacji polityki ekologicznej państwa na szczeblu gminnym.

Część z tych programów interwencji znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach omawianego planu w zakresie sposobu ogrzewania budynków, emisji zanieczyszczeń, ochrony klimatu akustycznego, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, odprowadzania ścieków oraz zapisów związanych z zielenią.

12.Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje przeznaczenie obszaru pod:

- teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P,
- teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L.

13.Plan wskazuje zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustalając zasady pokrycia dachów i wykończenia elewacji. Ustalono zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg, betonowych i żelbetowych z wyłączeniem podmurówki. Wprowadzono ograniczenia w zakresie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych, urządzeń reklamowych i ogrodzeń. Dopuszczono natomiast lokalizację dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i sieci.

14.Plan, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Realizacja planu prowadzić będzie zatem do uzupełnienia istniejącej zabudowy związanej z

działalnością gospodarczą zlokalizowaną w południowej części miejscowości Siedlec, przy drodze gminnej prowadzącej w kierunku drogi krajowej nr 32. Fragment drogi gminnej – ul. Piaskowej – wchodzącej w granice przedmiotowego opracowania dostosowano do parametrów drogi klasy lokalnej. Stopień zainwestowania terenów przeznaczonych pod zabudowę został określony poprzez rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów z geometrią dachu, zasady podziału na działki budowlane, powierzchnie działek, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę, a także minimalne powierzchnie działek biologicznie czynne. Dla planowanej zabudowy ustalono wysokość budynków nie większą niż 12 m. Wysokość ta nawiązuje gabarytami do zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy usługowo -produkcyjnej. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Podkreślić należy, że zmiany jakie nastąpią w krajobrazie na skutek realizacji planu będą znaczne, gdyż na terenach dotychczas użytkowanych jako tereny leśne i nieużytki wprowadzona zostanie nowa zabudowa.

15.Podkreślić jednak należy, że przy wskazywaniu nowego przeznaczenia terenu kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju, w którym to potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie. Likwidacja terenów leśnych rekompensowana będzie wyznaczeniem udziału powierzchni działki biologicznie czynnej, wyznaczeniem strefy zieleni łąkowej na terenie U/P i optymalnej wielkości powierzchni zabudowy działki budowlanej a także wymogiem zapisanym w uchwale dotyczącym zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

16.Ponadto zmiana przeznaczenia terenu nie dotyczy żadnych form ochrony przyrody, wykazanych w ustawie o ochronie przyrody ani też obszarów Natura 2000. Dodatkowo obszar położony jest przy terenach usługowo-produkcyjnych i nie stanowi terenu atrakcyjnego akustycznie i turystycznie. Przyjęte w planie przeznaczenie terenu pod lokalizację zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych wspomoże rozwój gospodarczy gminy. Teren położony jest na skraju miejscowości Siedlec i Żodyń w sąsiedztwie terenów i zabudowań usługowo-produkcyjnych, a także w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych. Fakt ten silnie uatrakcyjni teren do rozwoju działalności gospodarczej. Planowany sposób zagospodarowania nie będzie ingerować w sąsiedztwo, m.in. również dlatego, że po drugiej stronie drogi gminnej działki objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (teren przeznaczono pod zabudowę produkcyjno-usługową).

17.W ramach projektowanego terenu plan zakłada rozbudowę sieci dróg wyłącznie poprzez dopuszczenie dróg wewnętrznych, jeżeli zajdzie taka potrzeba. Wykorzystano głównie istniejące połączenia komunikacyjne i istniejącą drogę gminną. Zagospodarowanie terenów znajdujących się w granicach planu

nie spowoduje zmian w układzie komunikacyjnym. Układ komunikacyjny przeprowadzony został na zasadzie ograniczenia transportochłonności, tj. wykorzystując istniejącą drogę gminną oraz umożliwiając dalsze skomunikowanie sąsiednich terenów. Plan ustala wymagania w zakresie zapewnienia dostępu do dróg publicznych. Plan określa również wymaganą liczbę miejsc postojowych. W normatywie parkingowym uwzględniono również potrzeby osób niepełnosprawnych, ustalając nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ten sposób uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego.

18. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Plan ustala zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu. Dopuszczono lokalizację sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. Tym samym potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostaną spełnione - ustalenia planu nie kolidują z rozwojem tych inwestycji i możliwa jest ich realizacja zarówno zgodnie z ustaleniami planu, jak i z przepisami odrębnymi. Plan w ustaleniach zawiera również zapisy odnoszące się do przebiegających przez obszar opracowania gazociągów wysokiego ciśnienia DN 80 (czynnego) i DN 300 (nieczynnego) i ich stref kontrolowanych. W planie uwzględniono również planowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 i jego strefę kontrolowaną. W trakcie procedury projekt planu został przedłożony gestorom sieci w celu wyrażenia stanowiska, co do zapisów projektu planu w tym zakresie, z pozytywnym skutkiem.

19. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Występują natomiast grunty leśne w ramach działek nr 393/8, 394/2, 393/2, 393/3, 393/4 i 545/3, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja DR-I.7151.39.2023 z dnia 27 września 2023 r.).

20. W planie podjęto ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, ustala się nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach terenu drogi KD-L.

21. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, plan zakłada dla zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ochronę oraz wymóg prowadzenia archeologicznych prac

dokumentacyjno-zabezpieczających przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych naruszających strukturę gruntu.

22. Na obszarze objętym miejscowym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna działek umożliwia wprowadzenie wtórnych podziałów geodezyjnych. Parametry nowych działek zostały również częściowo zdefiniowane poprzez istniejące już działki i sieć dróg. Wyznaczone w planie linie rozgraniczające terenów gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Przypadkowe podziały ze względu na ustaloną funkcję terenu nie będą zachodziły, stąd nie należy zakładać, że wymagane będzie przeprowadzenie procedury scalenia.

23. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków do projektu planu przez właściwe organy wojskowe, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

24. Jeżeli chodzi natomiast o dobra materialne, to nie przewiduje się oddziaływań negatywnych wynikających z realizacji planu, mogących je zniszczyć albo ograniczyć dostęp do nich. Plan zakłada wzrost dóbr materialnych w związku z planowaną nową zabudową. Nowe zainwestowanie spowoduje napływ ludności, a co za tym idzie zwiększenia się ilości dóbr materialnych w granicach opracowania, tj. nowa zabudowa, elementy zagospodarowania działek budowlanych, nowe elementy infrastruktury technicznej. Zakłada się, że nowe zainwestowanie charakteryzować się będzie wysokimi walorami estetycznymi, wpisującymi się w docelowy sposób użytkowania i funkcjonowania analizowanego obszaru, a jego realizacja będzie w pozytywny sposób oddziaływać na otoczenie omawianego obszaru. Plan realizuje kwestie dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dowodzą tego ustalenia w zakresie zieleni łąkowej w ramach terenu U/P.

25. W planie dodatkowo wprowadzono szereg zapisów z zakresu zasad ochrony środowiska, w tym ochrony akustycznej, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, udziału powierzchni biologicznie czynnej, stosowania zasad dotyczących ogrzewania budynków, czy nawet obowiązku zagospodarowania zieleni na wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentach terenów i stosowania rodzimych gatunków w przypadku nowych nasadzeń drzew i krzewów. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, ale również zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miejscowości.

26. W planie nie wystąpiła potrzeba wyznaczania granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

27.W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

Dodatkowo opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała łączne spodziewane skutki finansowe uchwalenia planu. Wykonane obliczenia wykazały w okresie 10-cio letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w wysokości 3 852 176 zł (z tytułu podatków od nieruchomości).

28.Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

29.W trakcie procedury sporządzania projektu planu osoby zainteresowane tematyką opracowywanego planu mogły wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizował wszelkie sygnały w celu uzyskania planu odpowiadającego zapotrzebowaniu. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

30.Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UG oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy.

31.W terminie od 8 marca 2022 r. do 4 kwietnia 2022 r. zbierane były wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”.

32.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez stosowne jednostki (od 22 września 2022 r. do 24 października 2022 r., od 18 października 2022 r. do 3 listopada 2022 r., od 20 stycznia 2023 r. do 13 lutego 2023 r., od 27 lutego 2023 r. do 20 marca 2023 r. oraz od 20 marca 2023 r. r. do 24 kwietnia 2023 r.). Stosownie do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688) stosuje się przepisy ustawy zmienianej.

33.Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 października 2023 r. do 23 listopada 2023 r.

został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 3 listopada 2023 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego został udostępniony na stronie internetowej Gminy Siedlec – www.siedlec.pl. W ustawowym terminie do 13 grudnia 2023 r. mogły być składane uwagi. Wójt Gminy Siedlec rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia tych uwag.

34.Wójt Gminy Siedlec, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy w Siedlcu projekt uchwały wraz z załącznikami.

35.Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawierać będzie następujące dane przestrzenne:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

36.Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia” pozwoli na uzupełnienie w sposób kontrolowany zabudowy usługowej i produkcyjnej.

37.Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

38.W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LXII/347/2024
Data dokumentu	2024-01-23
Organ wydający	Rada Gminy Siedlec
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Siedlca i Żodynia”.
Identyfikator dokumentu	DADF49A4-F607-4BEC-99BA-D989D8D3C80F

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:

Sygnatura	Signature-1067431833
Numer seryjny	6A0B3F31BB80460931515F2291BDCC4D
Osoba podpisująca	Andrzej Kaźmierczak\; Przewodniczący Rady Gminy Siedlec
Instytucja	Gmina Siedlec
Miejscowość	Siedlec
Województwo	wielkopolskie
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	26.01.2024 08:41:57
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL