

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIEDLEC
z dnia

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 z późn. zm.) 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

Ilekoć 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 połaci 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, dojeżdża i dojazdy, 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.