

Uchwała Nr XXX/216/08
Rady Gminy i Miasta Bogatynia
z dnia 16 września 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru wsi Sieniawka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XIII/96/07 Rady Gminy i Miasta z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Sieniawka, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Bogatynia, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/255/2001 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 30 stycznia 2001r. oraz zmienionym uchwałą Nr XXXVII/325/06 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 08 sierpnia 2006r.

Rada Gminy i Miasta Bogatynia uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§1

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Sieniawka.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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) Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.
4. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
 - 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 7) granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 9) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 § 5,
 - 10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 § 6,

- 11) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 3.

§2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru opracowania planu,
 - 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów odnoszące się do ich przeznaczeń oraz warunków zabudowy i zagospodarowania,
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§3

Ilekróć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Sieniawka, objęty niniejszą uchwałą,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośredniego z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
- 6) **obowiązującej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie może ulegać przesunięciu,
- 7) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) gastronomii,
 - c) usług turystyki.
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 10) **wysokości budynku** – jest to wysokość mierzona w metrach od średniego poziomu istniejącego terenu w linii elewacji frontowej (od strony drogi), odnosząca się do:
 - a) okapu – dla budynków z dachem stromym,
 - b) pełnej wysokości elewacji frontowej / gzymsu / attyki – dla budynków z dachem płaskim; wprowadzanie akcentów architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
- 11) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w planie, jednakowy dla głównych połaci dachu,

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe.

§4

1. Ustala się tereny oznaczone symbolem 1KS

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1KS zawiera tabela:

Tabela 1		Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1KS		
Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw	
		2.	Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny zabudowy usługowej, - tereny infrastruktury technicznej	
		3.	Przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy usługowej może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody. Granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.	1.	Teren położony jest w Obszarze Górniczym „Turoszów – Bogatynia” i Terenie Górniczym „Turoszów – Bogatynia I”.	
		2.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25.	
		3.	Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.	
		4.	Od strony dróg wprowadzić zieleni izolacyjną – wysoką i niską o charakterze zieleni szpalerowej (szpaleru drzew).	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1.	Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.	
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1.	Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V.	
		2.	Wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki.	
		3.	Określoną w planie wysokość zabudowy należy ustalać od najniższej położonego terenu od strony drogi.	
		4.	Wysokość masztów radiotelekomunikacyjnych nie może przekroczyć 20m.	
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1.	Ustala się następujące warunki:	
		1.1	usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej	Od drogi wojewódzkiej (istniejącej / planowanej) – minimalna 10m od linii rozgraniczającej drogi. Dla dróg pozostałych – nie ustala się.
		1.2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta
		1.3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki	0,35
		1.4.	maksymalna wysokość kalenicy	Nie ustala się
		1.5.	maksymalna wysokość okapu	7m
		1.6	maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / atyki / obiektów z dachem płaskim	7m
		1.7.	dach	stromy o symetrycznych układach połączy i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami dopuszcza się dach płaski

		1.8.	kąt nachylenia połaci dachu	30 - 45 ^o
		1.9	materiały pokrycia dachu stromego	Nie ustala się
		1.10	przebieg kalenicy	Nie ustala się
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1.	Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały	
		2.	Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych	
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.	
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1.	Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5m, - wymagane są przęsła ażurowe, - wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.	
		2.	Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy.	

§5

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
 - 1) projektowany i modernizowany układ drogowy w otoczeniu terenu objętego planem oznaczono na rysunku planu,
 - 2) wyklucza się bezpośrednią obsługę terenu z drogi wojewódzkiej nr 354 (drogi klasy G) oraz z drogi klasy G (Hradek – Zittau),
 - 3) parametry wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc i placów postojowych, placów gospodarczych i manewrowych, dojeżdż pieszych i ścieżek rowerowych, należy przyjmować o wielkościach odpowiadających potrzebom techniczno – funkcjonalnym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
2. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych.
3. Minimalną liczbę miejsc postojowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki dla poszczególnych funkcji:

a) obiekty handlowe	1m.p./60m ² p.u.
b) obiekty gastronomii	1m.p./10 miejsc konsumpcyjnych / usługowych
c) usługi turystyczne	1m.p./6 łóżek

§6

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.
2. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej zawiera tabela:

tabela	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej
rodzaj systemu infrastruktury technicznej	Ustalenia odrębne dla poszczególnych systemów infrastruktury
A. elektroenergetyka	<p>Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, w oparciu o:</p> <p>a) istniejące linie 20kV, b) istniejące stacje transformatorowe, adaptowane i rozbudowywane na warunkach określonych przez zarządcę sieci, c) przebudowane sieci napowietrzne 20kV na sieci kablowe w obszarach zainwestowanych, d) budowę sieci sn i nn zasilających projektowane elementy zagospodarowania, e) nowe stacje transformatorowe lokalizowane w rejonach nowego zainwestowania</p> <p>Realizowane i przebudowywane stacje transformatorowe należy kształtować architektonicznie w nawiązaniu do zabudowy przeznaczenia podstawowego terenów.</p>
B gazownictwo	Nie ustala się.
C wodociągi	Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez gminną sieć wodociągową.
D kanalizacja	<p>Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy / gminny system odprowadzenia ścieków.</p> <p>Odprowadzanie wód deszczowych poprzez zbiorowy / gminny system odprowadzenia ścieków deszczowych.</p>
E telekomunikacja	Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, przedsiębiorstwa telekomunikacyjnego.
F gospodarka odpadami	<p>Wyklucza się składowanie odpadów komunalnych oraz ich odzysk i unieszkodliwianie. Dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów komunalnych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Miejsca czasowego magazynowania odpadów komunalnych należy zagospodarować w sposób umożliwiający ich segregację.</p>
G ciepłownictwo	Ustala się zasilanie obiektów w ciepło w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.
Ustalenia ogólne	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby nowej zabudowy. 2. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolnostojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. 3. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne. 4. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji wino nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci. 5. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi – wskazanymi w ustaleniach szczegółowych – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. 6. Lokalizacja nowych sieci wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci. 7. Dopuszcza się lokalizację masztu radiotelekomunikacyjnego. 8. Wysokość masztu radiotelekomunikacyjnego nie może przekroczyć 20m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§7

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§8

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bogatynia.

§9

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXX/216/08
Rady Gminy i Miasta Bogatynia
z dnia 16 września 2008 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag
złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

W czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sieniawka do publicznego wglądu w dniach od 04 lipca 2008r. do 01 sierpnia 2008r. uwag nie zgłoszono.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sieniawka nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy – związane z obsługą tych terenów.
2. Zakłada się, że niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z bezpośrednią obsługą terenu, będą realizowane przez inwestora oraz przedsiębiorstwo energetyczne.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy i Miasta Bogatynia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części obszaru wsi Sieniawka (lokalizacja stacji paliw)

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy i Miasta Bogatynia w dniu 28 czerwca 2007r. podjęła Uchwałę Nr XIII/96/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Sieniawka.

Rozwiązania projektu planu uwzględniają postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia, uchwalonego Uchwałą XXXII/255/2001 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 31 stycznia 2001r.

Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 04 lipca 2008r. do 01 sierpnia 2008r.

W dniu 24 lipca 2008r. zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do wyłożonego projektu planu w terminie do 16 sierpnia 2008r. nie zgłoszono żadnych uwag.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy i Miasta w Bogatyni.