UCHWAŁA NR XX/191/20
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 6 lutego 2020 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu wsi Sulęcin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.), w związku z Uchwałą Nr XII/105/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu wsi Sulęcin, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice uchwala się co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu wsi Sulęcin, zwany dalej „planem".

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 2.

1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:
   1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:
      a) wyjaśnienie używanych pojęć,
      b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
      c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
      d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
      e) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
      f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
      g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
      h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
      i) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   2) Rozdział 2 ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
   3) Rozdział 3, przepisy końcowe.
2. Załącznikami do Uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;
   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, stanowiące załącznik nr 3 do planu.
3. Plan nie ustala:
   1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ze względu na brak występowania ich w granicach planu

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
      a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
      c) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
      d) **U** – teren zabudowy usługowej,
      e) **US** – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji,
      f) **R** – tereny rolnicze,
      g) **WS** - tereny rowów melioracyjnych,
      h) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
      i) **E** – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
      j) **K** – teren obiektów infrastruktury kanalizacyjnej,
      k) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
      l) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
      m) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
      n) **KPJ** – teren ciągu pieszo – jezdnego;
   5) obiekty i obszary podlegające ochronie:
      a) granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
      b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
      c) stanowisko archeologiczne,
      d) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach;
2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w § 1 niniejszej Uchwały;
3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;
5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

8) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
9) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
10) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków i obiektów: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
12) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
13) **urządzeniu reklamowym typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej $5m^2$;
14) **ciągu pieszo - jezdnym**, należy przez to rozumieć teren publiczny lub wewnętrzny, służący dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, bez konieczności wydzielania chodników.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.
2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w **ust.1** od:
   1) dróg oznaczonych symbolem **1.KDL, 3.KDL** – 8 m;
   2) dróg oznaczonych symbolem **2.KDL, od 1.KDD do 4.KDD, od 1.KDW do 3.KDW** – 6 m;
   3) ciągu oznaczonego symbolem **1.KPJ** – 4m;
   4) rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem **1.WS** – 3 m.
3. Odstępstwa od ustaleń **ust.2** dopuszcza się tylko w sytuacjach oznaczanych na rysunku planu.
4. Ustala się, że linie, o których mowa w **ust. 1** nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojść, parkingów i miejsc parkingowych.

§ 6.

1. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem **ust.2** ustala się:
   1) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,8 m;
   2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych;
   3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.
2. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w **§ 10 pkt.2 lit. i**.

§ 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:
1) zakazu lokalizowania urządzeń reklamowych typu billboard;
2) na terenach oznaczonych symbolem MN oraz terenów położonych w zasięgu strefy „B" ochrony konserwatorskiej i obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenia lokalizowania jedynie szyldów;

3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW, KPJ, R, WS i ZP.

§ 8.

Na całym obszarze planu ustala się:

1) zasady realizacji dachów:
   a) na terenach oznaczonych symbolami **RM, U** oraz na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/U** w przypadku realizacji zabudowy w formie wolnostojącej dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:
      — dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych 20°-30°,
      — dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35°-50°,
      — dla garaży i budynków gospodarczych 15°-25°,
      — dla budynków inwentarskich 35°-45°,
   b) na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/U** w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:
      — dla budynków mieszkalnych i usługowych 35°-50°,
      — dla garaży i budynków gospodarczych 15°-25°,
   c) na terenach oznaczonych symbolami **US** dopuszczenie stosowania dachów płaskich, opartych na łuku oraz dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:
      — dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych 20°-30°,
      — dla budynków usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35°-50°,
      — dla budynków usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30° -50°,
      — dla budynków usługowych trzykondygnacyjnych 15° -30°,
      — dla garaży i budynków gospodarczych 35°-45°,
   d) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy;
2) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach podstawowych;
3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w **§ 10 pkt.2 i pkt.5;**
4) wysokość podpiwniczenia budynków maksymalnie do 0,3 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

§ 9.

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

1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;
2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej;
3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu;
2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt.1 obowiązuje:
   a) nakaz przeprowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzujących zapewniających zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Sulęcin,
   b) nakaz nawiązania do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, sposobu kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,
   c) nakaz zharmonizowania nowo projektowanej i istniejącej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną zespołu ruralistycznego, w zakresie lokalizacji , rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,
   d) zakaz realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,
   e) nakaz realizacji nowych budynków na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,
   f) nakaz stosowania w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglastym, matowym, przy czym w obiektach zabytkowych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
   g) w budynkach murowanych nakaz kształtowania elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w obszarze układu ruralistycznego wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
   h) nakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,
   i) nakaz nawiązania formy, materiału i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonach z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
   j) nakaz uwzględnienia ustaleń **§7** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
   k) nakaz ochrony krajobrazu historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym istniejącego drzewostanu oraz układu dróg i cieków wodnych,
   l) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;
3) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, której mowa w pkt.1, jest równoznaczna z granicami obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:
   a) kapliczna przydrożna Sulęcin kIX/XX w,
   b) budynek szkoły nr 3 Sulęcin 1903r,
   c) dom mieszkalny nr 6 Sulęcin 2 poł. XIX w,
   d) dom mieszkalny nr 9 Sulęcin 1904r,
   e) dom mieszkalny nr 14 Sulęcin 2 poł.XIX/XX w,
5) dla obiektów określonych w pkt.4 obowiązuje:
   a) nakaz restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

b) nakaz zachowania lub odtworzenia w przypadku zniszczonych elementów rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
c) nakaz utrzymania i otworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego,
d) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
e) nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi,
f) nakaz uwzględnienia ustaleń **§7** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
g) nakaz uwzględnienia w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów,
h) nakaz prowadzenia prac budowlanych na obiektach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

6) stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu: nr 3/33/82-29 AZP. Cmentarzysko ciałopalne kultury przeworskiej chronologia: okres lateński;
7) w zasięgu stanowiska, o którym mowa w pkt.6 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
8) granice strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu;
9) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt.8 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
   a) MN, MN/U - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
   b) US - **1500 m²,**
   c) U - **500 m²,**
   d) R, WS, ZP, E, K, KDL, KDD, KDW, KPJ - **1 m²;**
2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
   a) MN, MN/U - **20 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **10 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
   b) RM - **25 m,**
   c) U - **20 m,**
   d) US - **30 m.**
   e) R, WS, ZP, E, K, KDL, KDD, KDW, KPJ - **1 m;**
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75^0 do 105^0.

§ 12.

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

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami;
3) drogi oznaczone symbolami KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
4) zjazdy bezpośrednie do obsługi komunikacyjnej działek budowlanych nowo wydzielanych i istniejących należy realizować z dróg oznaczonych symbolami KDD, KDW i KPJ;
5) włączenia dróg oznaczonych symbolami KDD, KDW i KPJ do dróg oznaczonych symbolami KDL należy realizować wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu;

6) dopuszczenie realizacji zjazdów bezpośrednich, na działki budowlane nowo wydzielane i istniejące, włączonych z dróg oznaczonych symbolami KDL wyłącznie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
7) w przypadku gdy działka budowlana graniczy z więcej niż jedna drogą publiczną obsługa komunikacyjna tej działki powinna odbywać się z drogi o niższej klasie technicznej;
8) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
   a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
   b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
   c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
9) zasady obsługi parkingowej:
   a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,
   b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
      — dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
      — usług i handlu, za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) oraz usług sportu i rekreacji – 3 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych,
      — usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty), usług sportu i rekreacji – 2 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych,
   c) dla miejsc parkingowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje nakaz uwzględnienia w ich ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 13.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
1) na całym obszarze planu:
   a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
   b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
2) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
   a) dn. 80 dla wodociągów,
   b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
   c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
   d) dn. 32 dla gazociągów;
3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu,
   b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
   a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacyjną sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, przy założeniu realizacji systemu zbiorczego kanalizacji

gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu;

b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,

c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,

e) nakaz określony w lit. d nie dotyczy istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków,

f) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiornikach szczelnych, otwartych na terenach własnych inwestora,

g) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit. f dopuszczenie odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

h) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu;

5) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,

c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,

d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym,

e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW;

6) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego, po uwzględnieniu warunków technicznych dostarczania paliwa gazowego,

b) w celu zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców dopuszczenie rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące i projektowaną sieć gazową niezbędną dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców,

c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie realizacji ogrodzeń,

d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, w których należy zachować zasady określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

e) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny;

7) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych;

9) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:

a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,
b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,
c) zakaz realizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 14.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 15.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM, U,
2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami US, R, WS, ZP, E, K, KDL, KDD, KPJ, KDW.

Rozdział 2
Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN do 5.MN** ustala się:
1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
2) **przeznaczenie uzupełniające:**
   a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,
   b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
   c) garaże i budynki gospodarcze;
3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   a) maksymalna wysokość:
      — budynków mieszkalnych – **9 m**,
      — urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m,**
      — pozostałych obiektów– **6 m,**
   b) maksymalna intensywność zabudowy:
      — **0,3** - w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
      — **0,4** - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
   c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
      — **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
      — **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
      — **60%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
      — **50%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
   f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy

bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż **500 m²**.

4) **obsługa komunikacyjna:**
   a) zgodnie z ustaleniami **§ 12 pkt. 4**;
   b) dla istniejących działek budowlanych przylegających do drogi oznaczonej symbolem 1.KDL dopuszczenie wykorzystania do ich obsługi istniejących zjazdów włączonych do tej drogi.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN/U do 7.MN/U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych,
   b) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
      — zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, wolnostojącej lub bliźniaczej,
      — zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej;
2) **przeznaczenie uzupełniające:**
   a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa, z zakresu zgodnym z określonym w **pkt.1**,
   b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
   c) garaże i budynki gospodarcze;
3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   a) maksymalna wysokość:
      — budynków mieszkalnych i usługowych – **9 m,**
      — urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m,**
      — pozostałych obiektów– **6 m,**
   b) maksymalna intensywność zabudowy:
      — **0,4 -** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
      — **0,5 -** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
   c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
      — **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
      — **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
      — **60%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
      — **50%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
   f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniacze, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż **500 m²**;
4) **obsługa komunikacyjna:**
   a) zgodnie z ustaleniami **§ 12 pkt. 4**,
   b) dla istniejących działek budowlanych przylegających do drogi oznaczonej symbolem 1.KDL dopuszczenie wykorzystania do ich obsługi istniejących zjazdów włączonych do tej drogi,

c) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów bezpośrednich, do nowo wydzielanych działek budowlanych, włączonych z drogi oznaczonej symbolem 1.KDL.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.RM do 3.RM** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa zagrodowa;
2) **przeznaczenie uzupełniające:**
   a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
   b) garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie;
3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   a) maksymalna wysokość
      — budynków mieszkalnych – **9 m,**
      — urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m,**
      — budynków inwentarskich – **8 m,**
      — pozostałych obiektów– **6 m,**
   b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,5,**
   c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki zagrodowej,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **60%** powierzchni działki zagrodowej,
4) **obsługa komunikacyjna:**
   a) zgodnie z ustaleniami **§ 12 pkt. 4**,
   b) dla istniejących działek zagrodowych przylegających do drogi oznaczonej symbolem 1.KDL dopuszczenie wykorzystania do ich obsługi istniejących zjazdów włączonych do tej drogi,
   c) dopuszczenie wykorzystania istniejących zjazdów bezpośrednich i wykonywania nowych zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 2.KDL na działki zagrodowe istniejące i nowo wydzielane.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, kultury, gastronomii;
2) **przeznaczenie uzupełniające:**
   a) świetlice,
   b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
   c) garaże i budynki gospodarcze;
3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   a) maksymalna wysokość:
      — budynków usługowych - **9 m**,
      — urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m,**
      — pozostałych obiektów– **6 m,**
   b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8,**
   c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,
   f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **500 m^2;**
4) **obsługa komunikacyjna:** obsługa działek budowlanych istniejących i nowo wydzielanych z istniejącego zjazdu bezpośredniego włączonego drogi oznaczonej symbolem 1.KDL.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.US, 2.US** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usług sportu i rekreacji,
2) **przeznaczenie uzupełniające:**
   a) zabudowa usługowa z zakresu usług oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, gastronomii i administracji publicznej,
   b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
   c) garaże i budynki gospodarcze.
3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   a) maksymalna wysokość:
      — budynków usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej **- 12 m**,
      — pozostałych obiektów– **6 m,**
   b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5,**
   c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
   f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1500 m^2;**
4) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z ustaleniami **§ 12 pkt. 4**

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R, 2.R** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady, bez zabudowy;
2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej;
3) **obsługa komunikacyjna:** z istniejących zjazdów włączonych do dróg oznaczonych symbolami 1.KDL i 2.KDL, zgodnie z ustaleniami **§ 12 pkt. 4**.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.WS, 2.WS** ustala się: **przeznaczenie podstawowe** - rowy melioracyjne.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZP, 2.ZP** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zieleń urządzona;
2) **przeznaczenie uzupełniające:**
   a) obiekty i urządzenia sportowo –rekreacyjne, w tym place zabaw,
   b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy nie wydzielone, dojścia piesze, ścieżki rowerowe;
3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   a) maksymalna wysokość:
      — obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych: **6 m,**
      — urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m,**
   b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,1,**
   c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**
   d) minimalna powierzchnia pokrycia terenów zielenią urządzoną - **70%** powierzchni działki budowlanej;
4) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z ustaleniami **§ 12 pkt. 4**.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.E do 4.E** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, stacje transformatorowe;
2) **przeznaczenie uzupełniające:**
   a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu,
   b) obiekty małej architektury, dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, dojścia piesze oraz zieleń urządzona;
3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
   a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m,**
   b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0,**
   c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej;
4) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z ustaleniami **§ 12 pkt. 4** oraz istniejących zjazdów bezpośrednich włączonych do dróg oznaczonych symbolami 1.KDL i 2.KDL.

§ 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.K** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, oczyszczalnie ścieków, przepompownie ścieków;
2) **przeznaczenie uzupełniające:**
   a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu,
   b) obiekty małej architektury, dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, dojścia piesze oraz zieleń urządzona;
3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
   a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m,**
   b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0,**
   c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej;
4) **obsługa komunikacyjna:** z projektowanego zjazdu bezpośredniego włączonego do drogi oznaczonej symbolem 2.KDL.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDL do 3.KDL** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających**
   a) 1.KDL – 6 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) 2.KDL - 10 – 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) 3.KDL – 4 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDD do 3.KDD** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:** 10 m.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDW do 3.KDW** ustala się:
1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi wewnętrzne;
2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
   a) 1.KDW – 8 m, zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x25 m,
   b) 2.KDW – 8 m, zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x25 m,
   c) 3.KDW – 8 m.

§ 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KPJ** ustala się:
1) **przeznaczenie podstawowe**: ciąg pieszo - jezdny.
2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów
3) **szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:** 7 m.

Rozdział 3
Przepisy końcowe.

§ 30.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcin – Szostakowice - Gmina Święta Katarzyna uchwalony Uchwałą Nr XLI/318/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27 kwietnia 2006 r.

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 32.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz

UZASADNIENIE

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu wsi Sulęcin

I. **Informacja o obszarze planu.**

1. **Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku z Uchwałą Nr XII/105/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu wsi Sulęcin.

2. **Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Granicami planu objęto część obrębu Sulęcin - Szostakowice w gminie Siechnice. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi około 33,04 ha.

3. **Cel sporządzenia planu.**

Przeznaczenie terenów poszczególnych częściach obszaru opracowania zostało ustalone w projekcie planu na podstawie ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym przeważająca część obszaru opracowania została wskazana do rozwoju funkcji związanych z procesami budowlanymi o zróżnicowanych formach zagospodarowania. Konieczność zachowania spójności ustaleń planu z ustaleniami studium, czyli założeniami polityki przestrzennej gminy dla obszaru opracowania, jest podstawowym uwarunkowaniem planistycznym w delimitacji przestrzennej poszczególnych terenów. Funkcje terenów w związku z tym zawierają się przedziale od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o stosunkowo wysokiej intensywności, z dopuszczeniem zachowania i dalszego rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej poprzez zabudowę mieszaną mieszkaniowo – usługową aż do zabudowy związanej wyłącznie z zabudową zagrodową. W projekcie planu nie zmieniono znacząco funkcji istniejących zespołów zabudowy zagrodowej. W projekcie planu wskazano zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów oraz zasady realizacji infrastruktury technicznej co ma duże znaczenie przy intensyfikacji procesów urbanizacyjnych. Ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia zarówno dobry dojazd do poszczególnych terenów oraz umożliwia rozdzielenie przestrzenne sąsiadujących ze sobą funkcji o różnych zasadach zagospodarowania terenów. Ustalone zasady zagospodarowania poszczególnych terenów nie będą powodowały również znaczących zmian w istniejących już zespołach zabudowy oraz nie będą sprzeczne z zasadami zagospodarowania terenów zainwestowanych położonych poza granicami opracowania. W celu ochrony walorów krajobrazowych i środowiska gminy obszary peryferyjne wyłączono z zasięgu terenów przeznaczonych na cele budowlane, pozostawiając je w funkcji rolniczej. Bez prawa zmiany sposobu użytkowania pozostawiono również teren z dominacją trwałej roślinności łąkowej.

4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcin – Szostakowice - Gmina Święta Katarzyna uchwalony Uchwałą Nr XLI/318/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27 kwietnia 2006 r.

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Granicami opracowania objęto centralną część obrębu Sulęcin. Stan zagospodarowania gruntów w tej części obrębu jest posiada typowe charakterystyki dla terenów wiejskich. Istniejąca zabudowa skupiona jest w pierzejach istniejących ulic, tzw. ulicówka. Dominującą

funkcją wśród terenów zabudowanych jest starsza zabudowa zagrodowa. Nowsze zabudowania to prawie wyłącznie obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym obiektów o tej funkcji i działek zagospodarowanych tą funkcją jest niewiele. Strefa istniejącej zabudowy wiejskiej otoczona jest rozległymi obszarami rolniczymi.

6. **Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminny Siechnice.**

Obecnie obowiązujące studium w gminie Siechnice zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Gminy Siechnice z 19 sierpnia 2010 r., ze zmianami. Zgodnie z ustaleniami studium tereny objęte granicami planu znajdują się w strefach:

Tereny zabudowy zagrodowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest mieszkalna i gospodarcza zabudowa zagrodowa z wykluczeniem prowadzenia wielkotowarowej produkcji zwierzęcej i roślinnej. Za zagospodarowanie uzupełniające uznaje się tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Dopuszcza się lokalizację usług podstawowych dla mieszkańców w zakresie drobnego handlu detalicznego, gastronomii. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich rodzajach tejże zabudowy, tj. wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, łańcuchowej i zwartej (dywanowej i atrialnej). Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 25 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich
usług sportu i rekreacji, oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików , a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających .
Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku lub w parterach budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m2 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
.
Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy.
Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych.
Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z usługami towarzyszącymi, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia usług zabudowie mieszkaniowej. Wyklucza się zakresie usługi związane z obróbką drewna, metali, tworzyw sztucznych, handlem paliwami stałymi i płynnymi oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustalonych w przepisach szczególnych. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców:
usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich usług sportu i rekreacji, oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m2 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy.
Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny usług

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa związana z prowadzoną działalnością usługową polegającą polegająca zaświadczeniu usług na rzecz innego podmiotu lub osoby, lecz nie na wytwarzaniu bezpośrednio nowych dóbr (z wyjątkiem usług rzemieślniczych).
Lokalizacja usług w szczególności z zakresu: zaspokajania potrzeb porządkowo – organizacyjnych społeczeństwa, zwłaszcza w zakresie administracji publicznej, obrony narodowej i wymiaru sprawiedliwości, zaspokajania potrzeb fizycznych i psychicznych człowieka w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, urody, kultury, wypoczynku, sportu i rekreacji, administracji, finansów, obsługi biurowej, podatkowej i prawnej, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, szewstwa, kaletnictwa, krawiectwa, kuśnierstwa pozostałego rzemiosła handlu, transportu, budownictwa i łączności hotelarstwa i gastronomii naprawy, remontu, renowacji i konserwacji, prania, czyszczenia i mycia, udostępniania czasowego i bezpośredniego eksploatacji urządzeń i pomieszczeń, współdziałania w procesie produkcji, ale nie tworzenia bezpośrednio nowych dóbr, w tym zwłaszcza roboty instalacyjne i montażowe na miejscu przeznaczenia wyrobu, pozostałe czynności usługowe związane z różnego rodzaju przedsiębiorczością.
Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m2 powierzchni zabudowy oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii

komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny upraw polowych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest rolnicze użytkowanie terenu z wyłączeniem jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zieleni parkowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleń parkowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obiektami małej architektury, zarówno publiczna, jak i prywatna. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową oraz tereny zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej..

Tereny wód otwartych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania są wody otwarte zarówno płynące, jak i stojące. W odniesieniu do urządzeń melioracyjnych należy dążyć do zachowania ich otwartego charakteru. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość ich zarurowania. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się przyrodnicze użytkowanie aktywnego biologicznie terenu oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

Tereny dróg publicznych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest droga publiczna o kategorii i klasie ustalonej w ustaleniach szczegółowych. Parametry drogi publicznej mogą ulec zmianie na jedną w górę lub w dół po uzgodnieniu z zarządcą drogi. W terenie przeznaczonym pod rozwój zabudowy szczegółowy przebieg drogi może ulec zmianie pod warunkiem odchylenia od ustalonej trasy nie więcej niż 50 m, zaś na terenach, na których nie przewiduje się rozwoju zabudowy nie więcej niż 100 m, przy zachowaniu pełnej ciągłości drogi na całym jej przebiegu i zachowaniu odpowiednich rezerw. Dopuszcza się poszerzanie pasów drogowych na obszary jednostek sąsiednich. Przy wytyczaniu przebiegu dróg w miejscowych planach zagospodarowania terenu dopuszcza się ustalanie pasów rezerw terenu pod te drogi, jednak przy jednoczesnym dążeniu do uzyskiwaniu niezbędnych zgód na zmianę przeznaczenia terenu. W przypadku dróg łączących poszczególne miejscowości należy dążyć do realizacji w pasie drogi lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych. Dopuszcza się na terenie dróg publicznych lokalizację niewielkich obiektów handlowych typu „kiosk *Ruchu*" oraz obiektów małej gastronomii. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej

Tereny infrastruktury technicznej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest lokalizacja infrastruktury technicznej. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową oraz tereny wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu

urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i intensywności lokalizowanej w granicach planu zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. W planie określono również powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).**

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.
W obszarze planu większość gruntów otrzymała rolnych przeznaczonych na cele inwestycyjne otrzymała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym. Tereny inwestycyjne powiększone w sporządzanym projekcie planu obejmowały 5,6650 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych I – III oraz około 6 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV – VI. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W obszarze planie nie przeznaczano na cele nieleśne gruntów leśnych, stąd nie wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne..
W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Obejmują one:

1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Są to:

1) strefa „B" ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono:
   a) nakaz przeprowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzujących zapewniających zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Sulęcin,
   b) nakaz nawiązania do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, sposobu kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,
   c) nakaz zharmonizowania nowo projektowanej i istniejącej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną zespołu ruralistycznego, w zakresie lokalizacji , rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,
   d) zakaz realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,
   e) nakaz realizacji nowych budynków na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,

f) nakaz stosowania w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglastym, matowym, przy czym w obiektach zabytkowych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
g) w budynkach murowanych nakaz kształtowania elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w obszarze układu ruralistycznego wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
h) nakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,
i) nakaz nawiązania formy, materiału i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonach z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
j) nakaz uwzględnienia ustaleń **§7** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
k) nakaz ochrony krajobrazu historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym istniejącego drzewostanu oraz układu dróg i cieków wodnych,
l) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,

5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:
   a) kapliczna przydrożna Sulęcin kIX/XXw.
   b) budynek szkoły nr 3 Sulęcin 1903r,
   c) dom mieszkalny nr 6 Sulęcin 2 poł. XIXw,
   d) dom mieszkalny nr 9 Sulęcin 1904r,
   e) dom mieszkalny nr 14 Sulęcin 2 poł.XIX/XXw.
6) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustalono:
   a) nakaz restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
   b) nakaz zachowania lub odtworzenia w przypadku zniszczonych elementów rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
   c) nakaz utrzymania i otworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego,
   d) nakaz zachowania lub odtworzenia zniszczonych elementów historycznego układu i wystroju wnętrz,
   e) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
   f) nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi,
   g) nakaz uwzględnienia ustaleń **§7** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
   h) nakaz uwzględnienia w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów,
   i) nakaz prowadzenia prac budowlanych na obiektach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
7) stanowisko archeologiczne nr 3/33/82-29 AZP. Cmentarzysko ciałopalne kultury przeworskiej chronologia: okres lateński, dla którego ustalono zasadę, że wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
8) strefa „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której ustalono zasadę, że dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Obiekty i obszary stanowiące zagrożenie dla mienia oraz bezpieczeństwa ludzi lub ograniczające możliwości inwestycyjne w obszarze planu nie występują.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w planie realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie potrzeb parkingowych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie to dotyczy miejsc realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych nieregulowane ustaleniami planu będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Siechnice.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminy Siechnice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz grunty znajdujące się zasięgu obiektów publicznych związanych z oświatą i nauką.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe. Niewielkie powierzchnię gruntów Skarbu Państwa obejmują grunty rolnicze.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek budowlanych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

Rozwój sieci komunikacji publicznej będzie powodował konieczność pozyskania przez gminę gruntów niezbędnych do realizacji projektowanych dróg publicznych lub rozbudowy istniejących dróg publicznych. Koszty pozyskania tych gruntów będą obciążały budżet gminy.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz terenów związanych z rozwojem

usług o charakterze publicznym i zieleni ogólnodostępnej. Szczególnie istotne dla mieszkańców obszaru opracowania będzie funkcjonowanie terenów przewidzianych na cele usług publicznych oraz zieleni urządzonej ogólnodostępnej . Obszary te zgodnie z ustaleniami planu maja mieć podstawowe znaczenie dla zapewnienia w obszarze planu podstawowej obsługi mieszkańców w zakresie oświaty, nauki oraz wypoczynku i rekreacji. Pozostałe potrzeby mieszkańców obszaru opracowania w zakresie administracji publicznej zostaną zapewnione w innych częściach gminy.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe dopuszczone są dla systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczone w planie gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach ma funkcjonować, do czasu realizacji sieci zbiorczej. Po jej wybudowaniu zbiorniki indywidualne mają ulec likwidacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Brak rozwiniętej sieci ciepłowniczej uniemożliwia wprowadzenie do planu ustaleń nakazujących dostawę ciepła z sieci zbiorczej. Rozwiązanie dotyczące dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej jest rozwiązaniem dopuszczonym do realizacji w przypadku podjęcia prac na powiększeniem zasięgu tej sieci.
Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.
Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełnią również funkcję dróg służących bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez dojazdy wewnętrzne realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia dojazdów wewnętrznych do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Burmistrz Gminy Siechnice sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz wyłożył projekt planu miejscowego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Sposób rozstrzygnięcia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu spowodował konieczność powtórzenia wyłożenia. W ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu Burmistrz powiadomił społeczeństwo gminy w sposób taki sam jak w przypadku pierwszego wyłożenia. Pomimo odrzucenia uwagi złożonej w trakcie ponownego wyłożenia projektu planu, w celu ostatecznej weryfikacji przyjętych rozwiązań przestrzennych projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci. Uwagi złożone w tym wyłożeniu powodowały konieczność dalszego ponowienia procedury planistycznej w tym zakresie. Uwaga złożona w trakcie czwartego wyłożenia została odrzucona w całości co ostatecznie umożliwiło przekazanie projektu planu do Rady Miejskiej w Siechnicach celem uchwalenia.
Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Gminy Siechnice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiający ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miastem Siechnice, centrum wsi i obszarami objętymi granicami planu. Projektowane drogi gminne to jedynie drogi niezbędne do powiązania komunikacyjnego wyznaczonych obszarów inwestycyjnych z istniejącym układem dróg publicznych. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.
Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów

komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów związanych z produkcją rolniczą i funkcjami ekologicznymi. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny inwestycyjne w granicach planu skoncentrowane są w ramach wykształconego zespołu zabudowy. Wszystkie nowe tereny inwestycyjne sąsiadują bezpośrednio z terenami już zabudowanymi. Realizacja zagospodarowania według ustaleń planu umożliwi wykształcenie skoncentrowanego układu urbanistycznego. W planie nie wskazuje się terenów zabudowy rozproszonej.

15. **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta przez Radę Miejską w Siechnicach na podstawie uchwały Nr XXI/165/2016 z 2016 r. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie. W obecnej kadencji Rada Miejska nie przyjmowała aktualizacji cytowanej wcześniej uchwały

16. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą również obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**
   a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
   b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
   c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
   d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii oraz zgody na zmianę przeznaczenia gruntów projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
   e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną
   f) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
   g) sposób rozstrzygnięcia złożonych uwag spowodował konieczność trzykrotnego ponowienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,

h) rozstrzygnięcie uwag złożonych w trakcie czwartego wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu do Rady Miejskiej w Siechnicach celem uchwalenia.

2. **Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony Uchwałą Nr XX/191/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 6 lutego 2020 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami).