Uchwała Nr ----------
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia ----------
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021r. poz. 1372), art. 3 i 20 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.), w związku z uchwałą Nr LX/368/14 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów, gmina Siechnice oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., zmienionego uchwałami: Nr XXXI/228/16 z dnia 21 listopada 2016 r. oraz Nr XLVIII/391/18 z dnia 22 marca 2018 r., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

§ 1.
1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów, gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.
1. Plan obejmuje tereny istniejącej zabudowy wsi Sulimów wraz z przyległymi terenami rolnymi.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.
Ustalenia i oznaczenia planu
1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
   3) obowiązujące linie zabudowy;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) strefa ochronna od cmentarza;
   6) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400 kV;
   7) granica strefy B ochrony konserwatorskiej i strefy OW obserwacji archeologicznej;
   8) obiekty ujęte w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków;
   9) granica zespołów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.
Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
4. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, jednocześnie

nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
6. obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie budynku w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz innych towarzyszących wolnostojących obiektów kubaturowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
8. nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, projektowe, fotograficzne, usługi ochrony zdrowia, urody, usługi kultury, finansów, oświaty, obsługi rynku nieruchomości, doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
9. wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
10. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć podziemne i nadziemne urządzenia liniowych i kubaturowych służących dystrybucyjnemu zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
11. obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział II
Ustalenia ogólne.

§ 5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

1) zabudowa zagrodowa - oznaczona symbolem RM;
2) zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności z usługami – oznaczona symbolem MNI/U;
3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
4) zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności – oznaczona symbolem MNI;
5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MN/U;
6) zabudowa usługowa – oznaczona symbolem U;
7) usługi publiczne – oznaczone symbolem UP;
8) usługi kultu religijnego - oznaczone symbolem UKr;
9) usługi sportu i rekreacji – oznaczona symbolem US;
10) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
11) infrastruktura techniczna - oznaczony symbolem IT;
12) zieleń urządzona – oznaczona symbolem ZP;
13) cmentarz - oznaczony symbolem ZC;
14) tereny lasów i zadrzewień - oznaczone symbolem ZL;
15) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
16) tereny wód powierzchniowych - oznaczone symbolem WS;
17) droga zbiorcza - oznaczona symbolem KDZ;
18) drogi lokalne - oznaczone symbolem KDL;
19) drogi dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;

20) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
21) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW;
22) drogi gospodarcz transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

§ 6.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
   1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji,
   2) zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych,
   3) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.
3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
   1) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
   2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   3) na terenach MNI – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
   4) na terenach: MNI/U, MN/U i U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   5) na terenie US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7.
Zasady kształtowania krajobrazu.
Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby ustalania ochrony krajobrazów kulturowych.
3. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków/ewidencji zabytków, w których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
   2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
   3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Sulimów;
   4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;

5) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
6) ustala się zakaz wprowadzania portyków i przypór nie występujących w lokalnej zabudowie mieszkaniowej lub gospodarczej, powstałej przed 1945 r.
7) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglastym;
8) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne dla danego obiektu;
9) w nowej zabudowie należy stosować budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
10) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
11) ustala się stosowanie okien prostokątnych w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych dopuszcza się okna w formie kwadratu, wielopodziałowe;
12) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
13) ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
14) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.
15) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
16) wymagane jest zachowanie nawierzchni kamiennych;
17) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
18) dopuszcza się lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej.

4. Obiekty i tereny ujęte w wykazie zabytków/ewidencji zabytków:
   1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w wykazie zabytków/ewidencji zabytków:
      a) historyczny układ ruralistyczny wsi Sulimów wraz z nawarstwieniami archeologicznymi;
      b) zespół kościelny:
         - kościół filialny p.w. Św. Franciszka z Asyżu,
         - cmentarz parafialny,
         - budynek plebanii (ul. Kochanowskiego 35),
      c) zespół dworski:
         - budynek dworu,
         - park podworski,
      d) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 2),
      e) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 15),
      f) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 25),
      g) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 26),
      h) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 26),
      i) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 30),
      j) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 31),
      k) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 32),
      l) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 34),
      m) dom mieszkalny (ul. Kochanowskiego 37);
   2) dla terenu zabytkowego zespołu kościelnego, ujętego w wykazie zabytków/ewidencji zabytków, ustala się: wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, bramy i ogrodzenia oraz obiektów sztuki sepulkarnej, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
   3) dla terenu zespołu dworskiego, ujętego w wykazie zabytków/ewidencji zabytków, ustala się: obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni, w granicach założenia parkowego obowiązują zakaz lokalizacji

zabudowy kubaturowej, ustala się zakaz realizacji ogrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

4) dla budynków ujętych w wykazie zabytków/ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
   a) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym historyczne pokrycie dachu oraz kolorystykę elewacji,
   b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
   c) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz i dążyć do jego odtworzenia,
   d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
   e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkowa elewacją,
   f) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
   g) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
   h) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
5) dla terenu zabytkowego cmentarza parafialnego, ujętego w wykazie zabytków/ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
   a) należy zachować funkcję cmentarza,
   b) należy zachować otaczające cmentarz ogrodzenie ceglane,
   c) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historyczne ogrodzenie, nagrobki, obiekty sztuki sepulkarnej,
   d) dopuszcza się stworzenie lapidarium dla historycznych nagrobków i obiektów sztuki sepulkarnej,
   e) nowe inwestycje możliwe jedynie jako uzupełnienie istniejącej formy zagospodarowania, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem braku kolizji z historycznym charakterem założenia,

5. Obszar objęty planem obejmuje miejscowość Sulimów o metryce średniowiecznej oraz tereny intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, stanowiąc obszar ujęty w wykazie zabytków/ewidencji zabytków, dla którego ustala się strefę OW obserwacji archeologicznej, o granicach tożsamych z granicą strefy B ochrony konserwatorskiej - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Stanowiska archeologiczne:
   1) w granicach obszaru objętego planem występują 4 stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
   2) inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie i zasięgu ww stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów oznaczonych symbolami: UP, US, KDZ, KDL, KDD obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się lokalizację zieleni;
3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o następujących parametrach:
   a) wysokość obiektów nie większa niż 3,5 m,
   b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15 m^2,
   c) geometria dachu: dowolna.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

W granicach obszaru objętego planem nie występują:

1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11.
W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) minimalne powierzchnie działek:
   a) w granicach terenów: MN, MNI = 1000 m^2,
   b) w granicach terenów: MNI/U, MN/U, U i UP = 1200 m^2,
   c) w granicach terenu US = 2000 m^2;
   d) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów: MN, MNI, MNI/U, MN/U, U, UP i US = 4 m^2;
2) minimalne szerokości frontów działek:
   a) w granicach terenów: MN, MNI, MNI/U, MN/U, U i UP = 20 m,
   b) w granicach terenu US = 20 m,
   c) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów: MN, MNI, MNI/U, MN/U, U, UP i US = 2 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60^0 do 120^0.

§ 12.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1. Ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400 kV, w odległości 35 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400 kV, w której obowiązuje: zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m oraz obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
2. W granicach pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20 kV, o szerokości po 3 m od osi linii, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
3. Gazociąg:
   1) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia: DN300 PN 6,3MPa i DN350 PN 4MPa;
   2) dla ww gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Cmentarz:
   1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych;
   2) w odległościach mniejszych niż 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.
5. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: ZP, ZL i R.

§ 13.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
1. Komunikacja:
   1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi: drogą zbiorczą KDZ i drogą lokalną KDL.
   2) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż:
      a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
      b) 2 miejsce parkingowe na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej usług;
   3) dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych dla obsługi terenu usług kultu religijnego 1UKr poza granicami tego terenu.
   4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
   5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,

6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:
   1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
   2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
4. Kanalizacja sanitarna:
   1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
5. Kanalizacja deszczowa:
   1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
6. Elektroenergetyka:
   1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych;
   2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
   3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
   1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
   2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
   3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarka odpadami:
    1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
    2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14.
Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 15.
Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **10RM.**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
   2) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,01,
      b) maksymalny = 0,50;
   3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
   4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
   5) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż 10 m,

   b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 8 m,
   c) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
   d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
6) geometria dachów:
   a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
   b) budynki gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
   a) 8 m lub 10 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
   b) 6 m lub 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
   c) 5 m - 8 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
   d) 4 m od linii rozgraniczających terenów wód powierzchniowych WS.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 16.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNI/U** do **11MNI/U.**

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności do 8 lokali w budynku;
   2) zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności do 8 lokali w budynku z usługami;
   3) nieuciążliwe usługi podstawowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) infrastruktura techniczna;
   3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,01,
      b) maksymalny = 0,40;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,40;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
      b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 6 m,
      a) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
      b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
   5) geometria dachów:
      a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie:
         - w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej: od 38° do 45°,
         - poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej: od 30° do 50°,
      b) budynki usługowe, gospodarcze, garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 15° do 25°;
   6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 15°;
   7) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach

nie mniejszych niż 20°;
8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
   a) 0 - 17 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
   b) 2 m - 8 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
   c) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
   d) 0 – 8 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorach:
   1) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej: matowy - ceglasty;
   2) poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej: matowy - ceglasty lub brązowy.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
   1) 1000 m^2 pod zabudowę mieszkaniową;
   2) 1200 m^2 pod zabudowę usługową i mieszkaniowo-usługową;
   3) 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 17.
Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **16MN.**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) nieuciążliwe usługi podstawowe;
   3) infrastruktura techniczna;
   4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
   2) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny: = 0,01,
      b) maksymalny:
         - dla zabudowy wolnostojącej = 0,40,
         - dla zabudowy bliźniaczej = 0,50;
   3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
      a) dla zabudowy wolnostojącej: maksymalnie 0,30;
      b) dla zabudowy bliźniaczej: maksymalnie 0,40;
   4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
      a) nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy wolnostojącej,
      b) nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy bliźniaczej;
   5) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
      b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 6 m,
      a) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
      b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
   6) geometria dachów:
      a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie:
         - w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej: od 38° do 45°,
         - poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej: od 35° do 45°,
      b) budynki usługowe, gospodarcze, garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w

zakresie od 15° do 25°;
7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 15°;
8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 8 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
a) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
b) 8 m- 10 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
c) 4 m - 12 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
d) 8 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX,
e) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
f) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
g) 4 m – 12 od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych WS.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorach:
1) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej: matowy - ceglasty;
2) poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej: matowy - ceglasty lub brązowy.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
1) 1000 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
2) 500 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
3) 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.
9. Minimalna powierzchnia działki przypadająca na lokal mieszkalny wynosi 500m^2.

§ 18.
Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNI** i **2MNI.**

1. Przeznaczenie podstawowe:
1) zabudowa mieszkaniowa, w tym wielorodzinna do 12 lokali mieszkalnych w budynku;
2) nieuciążliwe usługi podstawowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
1) infrastruktura techniczna;
2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wskaźniki intensywności zabudowy:
a) minimalny: = 0,01,
b) maksymalny = 0,50;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,50;
3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
4) gabaryty i wysokość zabudowy:
a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 6 m,
c) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
5) geometria dachów:
a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
b) budynki usługowe, gospodarcze, garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 15° do 25°;
6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o

spadkach nie mniejszych niż 15°;
7) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
9) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
   a) 0 - 20 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
   b) 19 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
   1) 1000 m^2 pod zabudowę mieszkaniową i usługową;
   2) 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 19.
Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN/U** do **5MN/U.**

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
   3) usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) infrastruktura techniczna;
   3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
   2) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,01,
      b) maksymalny:
         - dla zabudowy wolnostojącej = 0,35,
         - dla zabudowy bliźniaczej = 0,40,
         - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami = 0,80,
         - dla zabudowy usługowej = 0,70,
   3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
      a) dla zabudowy wolnostojącej = 0,40,
      b) dla zabudowy bliźniaczej = 0,50,
      c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami = 0,50,
      d) dla zabudowy usługowej = 0,60,
   4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
      a) nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy wolnostojącej,
      b) nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy bliźniaczej
   5) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
      b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 6 m,
      a) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
      b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
   6) geometria dachów:
      a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie:
         - w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej: od 38° do 45°,

- poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej: od 35° do 45°,

b) budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 15° do 25°;

7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 15°;
8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 8 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    a) 0 - 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
    b) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
    c) 2 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    d) 4 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych WS.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorach:
    1) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej: matowy ceglasty;
    2) poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej: matowy - ceglasty lub brązowy.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
    1) 1000 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
    2) 500 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
    3) 1000 m^2 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
    4) 1200 m^2 pod zabudowę usługową;
    5) 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.
9. Minimalna powierzchnia działki przypadająca na lokal mieszkalny wynosi 500m^2.

§ 20.

Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U.**

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
    1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
    2) infrastruktura techniczna;
    3) parking;
    4) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    1) wskaźniki intensywności zabudowy:
        a) minimalny = 0,01,
        b) maksymalny = 0,80;
    2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,70;
    3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
    4) gabaryty i wysokość zabudowy:
        a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
        b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
        c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
    5) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 38°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów);
    6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
   1) 1200 m^2 pod zabudowę usługową;
   2) 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 21.

Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP** i **2UP**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) teren 1UP:
      a) administracja drogowa: baza sprzętowa.
      b) usługi publiczne w zakresie: kultury, oświaty, sportu i rekreacji.
   2) teren 2UP: usługi publiczne w zakresie: ochrony przeciwpożarowej; świetlica wiejska.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) infrastruktura techniczna;
   3) parking;
   4) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenów stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,01,
      b) maksymalny = 0,50;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
      b) wysokość budowli w nie większa niż 14 m,
      c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
   5) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów);
   6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
   7) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
   8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
   9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
      a) 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
      b) 6 m – 7 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych KDD.
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorach:
   1) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej: matowy - ceglasty;
   2) poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej: matowy - ceglasty lub brązowy.

7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
8. Minimalne powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) usługi publiczne = 1200 m^2;
   2) obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, parking = 4 m^2.

§ 22.
Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKr**.
1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) zieleń urządzona;
   3) infrastruktura techniczna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,25,
      b) maksymalny = 0,30;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość zabudowy: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy,
      b) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
   5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;
   6) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi zbiorczej KDZ zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
4. Ustala się stosowanie pokrycia dachu dachówką w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 23.
Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1US.**
1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) infrastruktura techniczna;
   3) zieleń urządzona;
   4) parkingi;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,
      b) maksymalny = 0,50;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
      b) wysokość budowli nie większa niż 10 m,
      c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
   5) ustala się stosowanie dachów płaskich lub łukowych;
   6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
      a) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;
      b) 8 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
      c) 4 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych WS.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Pokrycie dachu: z dowolnego materiału.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
   1) 2000 m^2 pod zabudowę usług sporu i rekreacji;
   2) 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną, zieleń urządzoną i parking.

§ 24.

Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacja transformatorowa).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,01,
      b) maksymalny = 0,7;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
      b) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać dwóch,
   5) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio na granicy działki;
   6) geometria dachu: dach symetryczny, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°.
4. Ustala się stosowanie pokrycia dachowego z dachówki w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 25.

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT.**

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,01,
      b) maksymalny = 0,7;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
      b) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać dwóch,
   5) geometria dachu: dach symetryczny, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
   6) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio na granicy działki.
6. Ustala się stosowanie pokrycia dachowego z dachówki w matowym kolorze ceglastym.
7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 26.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **4ZP**.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 27.
Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC.**
1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,01,
      b) maksymalny = 0,02;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,02;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
      b) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej;
   5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
   6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD (zgodnie z rysunkiem planu).
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 28.
Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL**.
1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
   2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem niekubaturowych obiektów związanych z rekreacją plenerową;
   2) dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych;
   3) ustala się obowiązek zachowania istniejącego w granicach terenu 1ZL zbiornika wodnego.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 29.
Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **12R.**
1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
   2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 30.
Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **12WS.**
1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zieleń urządzona;
   2) przejazdy, przepusty;
   3) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 31.

Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDZ.**

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) infrastruktura techniczna;
   2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m - 25 m z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 32.

Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL.**

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) infrastruktura techniczna;
   2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 9 m - 16 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 33.

Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **8KDD**.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) infrastruktura techniczna;
   2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m - 20 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 34.

Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDX** do **3KDX.**

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny - droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m - 23 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35.

Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW.**

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 36.
Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDg** do **7KDg.**
1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m - 10 m , zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 37.
Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 38.
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 39.
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Roman Kasprowicz

Załącznik nr 2
do uchwały nr ……
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia ……. 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów, gmina Siechnice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Siechnice.

§ 2.

Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt. 1 będą:
1) środki własne gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
2) dotacje samorządu województwa,
3) środki pozyskane z Unii Europejskiej oraz innych funduszy zewnętrznych,
4) kredyt lub pożyczki bankowe,
5) emisja obligacji komunalnych,
6) udział inwestorów lub właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 3
do uchwały nr ……
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia ……. 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów, gmina Siechnice podczas wyłożenia do publicznego wglądu

……..
……..
……..
……..

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR ----------
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
Z DNIA ----------

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów, gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały Nr LX/368/14 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów, gmina Siechnice.
2. Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię około 78 ha.
3. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sulimów w granicach obrębu – Gmina Święta Katarzyna, przyjętego uchwałą Nr XXII/180/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 6 października 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 230 z dnia 26 listopada 2004 r. poz. 3563.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., zmienionego uchwałami: Nr XXXI/228/16 z dnia 21 listopada 2016 r. oraz Nr XLVIII/391/18 z dnia 22 marca 2018 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   1) <u>wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:</u> ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Sulimów.
   2) <u>walory architektoniczne i krajobrazowe</u>: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
   3) <u>wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</u>:

a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
c) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 8 stycznia 2019 r. (nr Gz.tr.602.233.18.w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia areału 14,6030 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze;. Dla gruntów rolnych położona poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy. Nie było potrzeby wnioskowania o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Sulimów ustalono: strefę „A:" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego, strefę „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW" ochrony zabytków archeologicznych o granicach tożsamych z granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
   a) w planie ustalono dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów:
      - na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
      - na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
      - na terenach MNI – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
      - na terenach MN/U, MNI/U i U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
      - na terenie US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
   b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez wyznaczenie terenów usług publicznych oraz zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
   a) informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów zostały ogłoszone zgodnie z wymogami art. 17 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami) oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późniejszymi zmianami) w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza" z dn. 6.05.2017 r.) oraz przez obwieszczenia wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 6.05.2017 r. do 5.06.2017 r.
   b) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski do planu w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami), nie złożono wniosków

w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wnioski złożone do projektu planu miejscowego zostały rozpatrzone przez Burmistrza Siechnic.

c) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

a) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:
   - I wyłożenie: w dniach od 17 lutego do 9 marca 2020 r., składanie uwag do dnia 23 marca 2020 r. Do projektu planu złożono 12 uwag, z których uwzględnienie części wymagało ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
   - II wyłożenie: w dniach od 3 do 25 września 2020 r., składanie uwag do dnia 9 października 2020 r. Do projektu planu złożono 22 uwagi, z których uwzględnienie części wymagało ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
   - III wyłożenie: w dniach od 30 czerwca do 22 lipca 2021 r., składanie uwag do dnia dnia 6 sierpnia 2021 r. Do projektu planu złożono 7 uwag, z których uwzględnienie części wymagało ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.

14) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski do planu w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami), nie złożono wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu.

15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

16) tereny przeznaczone na cele związane z zabudową mieszkaniową zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przez obszar objęty planem przebiegają drogi publiczne.

17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

18) nowa zabudowa została wyznaczona na wśród wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Sulimów; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami) - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice" oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Siechnice", przyjętą uchwałą nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016r.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
   1) wprowadzenie w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Sulimów przyczyni się do wzbogacenia zakresu funkcji możliwych do realizacji na przedmiotowym obszarze,
   2) rozszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji spowoduje w konsekwencji przyrost wpływów do budżetu gminnego z tytułu podatku o nieruchomości. Będą to przychody o charakterze długotrwałym, przy tym stosunkowo łatwo egzekwowalne.
   3) w pierwszych latach po wejście w życie nowego planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminny powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te

mają charakter warunkowy (konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu). Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała wysokość stawki opłaty planistycznej.

4) nie przewiduje się znaczących wydatków z budżetu gminnego, jako skutków uchwalenia analizowanego w niniejszej prognozie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.