

**UCHWAŁA .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu  
Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 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 VI/41/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa oraz Uchwałą Nr VII/76/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 marca 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, (uchwała nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późniejszymi zmianami), uchwala się co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I, 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,

- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały, przedstawione w postaci cyfrowej w pliku GML.
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:
    - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
    - 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
    - 4) **U** – tereny zabudowy usługowej,
    - 5) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
    - 6) **U/SM** – teren zabudowy usługowej oraz składów i magazynów;
    - 7) **R** – tereny rolnicze,
    - 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych,
    - 9) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej,
    - 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
    - 11) **E** – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
    - 12) **KK** – tereny kolejowe,
    - 13) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
    - 14) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
    - 15) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
    - 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - 5) obiekty i obszary podlegające ochronie:
    - 1) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
    - 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
    - 3) stanowiska archeologiczne,
    - 4) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
    - 5) zabytkowe aleje drzew,
4. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:
  - 1) trasa istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Wrocław – Pasikurówice,
  - 2) istniejący gazociąg w/c DN 350 4,0 MPa,
  - 3) granice strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 4) granice pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV,
  - 5) granice terenów zamkniętych.

### § 4.

Ilekróć 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 oraz o różnych warunkach zabudowy i 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<sup>2</sup>.

#### § 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.
2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w **ust.1** od:
  - 1) terenów kolejowych oznaczonych symbolem **KK** – 20 m,
  - 2) dróg oznaczonych symbolem **KDZ** – 8 m
  - 3) dróg oznaczonych symbolem **KDL, KDD, KDW** – 6 m,
  - 4) cieków wodnych oznaczonych symbolem **WS** – 3 m,
3. Odstępstwa od ustaleń **ust.1** 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, dojazdów, parkingów i miejsc parkingowych.
5. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

#### § 6.

1. W zakresie realizacji ogrodzeń, z zastrzeżeniem **ust.2** ustala się:
  - 1) maksymalną wysokość ogrodzenia 2,2 m,
  - 2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych,
  - 3) dopuszczenie stosowania żywopłotów i ogrodzeń z zieleni.
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 urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

- 1) zakazu realizacji urządzeń reklamowych typu billboard,
- 2) dopuszczenia lokalizacji jedynie szyldów na terenach oznaczonych symbolem **MN** oraz terenach położonych w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej i obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDW, R, WS, ZN i ZP**.

#### § 8.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych z uwzględnieniem istniejącego sąsiedztwa,
- 2) zasady realizacji dachów:
  - a) na terenach **od 1.MN do 12.MN, od 1.MN/U do 3.MN/U, od 1.RM do 5.RM, od 3.U do 10.U, 1.U/SM** dla zabudowy wolnostojącej:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) spadziste o nachyleniu połaci dachowych 20°-30°,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-50°,
  - b) na terenach **od 1.MN do 12.MN, 1.MN/U do 3.MN/U, od 1.RM do 5.RM** dla zabudowy bliźniaczej - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35°-50°,
  - c) na terenach **1.U, 2.U, 1.US**:
    - dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) - spadziste 20°-30°,
    - budynki dwukondygnacyjne z drugą kondygnacją w poddaszu – spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-50° lub łukowe,
    - budynki dwukondygnacyjne z drugą pełną kondygnacją – łukowe, płaskie, spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°
    - budynki trzykondygnacyjne z trzecią kondygnacją w poddaszu - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30° -50°
    - budynki trzykondygnacyjne - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°
  - d) dla garaży i budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/U** - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-25°
  - e) dla garaży i budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami **U, RM** - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-45°
- 3) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy,
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków paneli syntetycznych, tzw. siddingu.

- 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 wykonanych 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) dom mieszkalny nr 2 Zębice XIX/XXw.
  - b) dom mieszkalny nr 7 Zębice poł. XIX/XX
  - c) dom mieszkalny nr 10 Zębice poł. XIX/XX
  - d) dom mieszkalny nr 13 Zębice poł. XIX/XX
  - e) dom mieszkalny nr 20 Zębice poł. XIX/XX
  - f) dom mieszkalny nr 22 Zębice poł. XIXw,
- 5) dla obiektów określonych w pkt.4 obowiązują:
- 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 wnętrza,
  - 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,
- 6) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
- a) nr 4/84/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
  - b) nr 5/85/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze (faza młodsza),
  - c) nr 4/110/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,
  - d) nr 16/112/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,
  - e) nr 17/113/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: epoka kamienia. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,
- 7) w zasięgu stanowisk, o których mowa w pkt.6 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

- 5) 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**,
- 6) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 0,3 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzedna 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 oraz realizacji obiektów budowlanych bez wyposażenia ich w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną,
- 2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolem **U/SM**,
- 3) ograniczenia określone w **pkt.2** nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
- 4) nakaz uwzględnienia zasady, że działalność przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska naturalnego powyżej norm określonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) 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 Zębice,
  - 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 ceglasmym, 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,

- 8) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów 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,
- 10) zabytkowe aleje drzew, oznaczone na rysunku planu,
- 11) dla obiektów określonych w pkt.10 obowiązuje nakaz ochrony drzew oraz zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan drzewostanu.

#### § 11.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) 1.MN - 2MN, 1.U, 2.U, 1.US - **1000 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **500 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) 3 MN - 12MN - **700 m<sup>2</sup>**, w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **350 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - c) od 1.MN/U do 3.MN/U - **1000 m<sup>2</sup>**,
  - d) od 3.U do 10.U, 1.U/SM - **1200 m<sup>2</sup>**,
  - e) 1.ZP, 2.ZP, od 1.E do 4.E, 1.KK, 2.KK, od 1.KDZ do 3.KDZ, od 1.KDL do 9.KDL, od 1.KDD do 4.KDD, od 1.KDW do 10.KDW - **1 m<sup>2</sup>**
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) od 1.RM do 5.RM, 1.U, 2.U, 1.US - **20 m**,
  - b) od 1.MN do 12.MN - **20 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **10 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - c) od 1.MN/U do 3.MN/U - **20 m**,
  - d) od 3.U do 10.U, 1.U/SM - **25 m**,
  - e) od 1.R do 5.R, od 1.WS do 11.WS, od 1.ZN do 15.ZN, 1.ZP, 2.ZP, od 1.E do 4.E, 1.KK, 2.KK, od 1.KDZ do 3.KDZ, od 1.KDL do 9.KDL, od 1.KDD do 4.KDD, od 1.KDW do 10.KDW - **1 m**,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>.

#### § 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 KDZ, KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny,
- 4) obowiązek obsługi nowo widzianych działek budowlanych z drogi o niższej klasie technicznej, w przypadku gdy będą one graniczyć z więcej niż jedną drogą lub za pomocą dróg wewnętrznych i dojazdowych włączonych do drogi oznaczonej symbolem 2.KDZ,
- 5) 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,
- 6) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,

- w ilości co naj mniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to także miejsce w garażu.
- b) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
  - usług i handlu, obiektów produkcyjnych za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 3 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych,
  - usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 2 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych,
- c) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

### § 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) 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,
  - c) nakaz realizacji nowych sieci wodociągowych w układzie promienisto-pierścieniowym,
  - d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacyjną sanitarną 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 i atestowanych 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,
- 4) 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) w celu zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
  - e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW,
- 5) 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 zaopatrzenia 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,
  - 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,
- 6) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:
- a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych i rzek
  - b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych i rzek.
  - c) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

#### § 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, U/SM
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami US, R, WS, ZN, ZP, E, KK, K, KDZ, KDL, KDD, 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 **1.MN, 2.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, dojazdu 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 – **10 m**,
    - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
    - budynków gospodarczych i garaży – **6 m**.
  - b) maksymalna intensywność zabudowy
    - **0,4** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - **60%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - **50%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **500 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **500 m<sup>2</sup>**.

#### § 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 3.MN do 12.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 i usługowych – **10 m**,
    - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
    - budynków gospodarczych i garaży – **6 m**.
  - b) maksymalna intensywność zabudowy
    - **0,4** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - **60%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - **50%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **700 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **350 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **350 m<sup>2</sup>**.

#### § 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN/U do 3.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,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej,
    - zabudowy usługowej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu 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 – **10 m**,
    - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
    - budynków gospodarczych i garaży – **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 - **1000 m<sup>2</sup>**, , przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż **500 m<sup>2</sup>**.

#### 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.RM do 5.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 – **10 m**,
    - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
    - budynków inwentarskich – **8 m**
    - budynków gospodarczych i garaży – **8 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 - **50%** powierzchni działki budowlanej,

#### § 20.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z składowaniem i magazynowaniem towarów, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) obiekty produkcyjne,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych, pod warunkiem, że będą one przeznaczone na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową,
  - c) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
  - d) garaże i budynki gospodarcze,
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych i obiektów produkcyjnych oraz budynków mieszkaniowych i urządzeń infrastruktury technicznej – **12 m**,
    - budynków gospodarczych i garaży – **8 m**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – **250 m<sup>2</sup>**.
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m<sup>2</sup>**.

#### § 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa z zakresu usług oświaty, nauki, edukacji, kultury, z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej w formie świetlicy.
- 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) lokale usługowe z zakresu usług gastronomii i handlu detalicznego lokalizowane w budynkach przeznaczenia podstawowego,
  - c) budynki gospodarcze,
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych – **10 m**,
    - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
    - budynków gospodarczych – **8 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 - **40%** powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m<sup>2</sup>**.

#### § 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 3.U do 10.U** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,
  - b) obiekty produkcyjne,
  - c) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe i produkcyjne,
  - d) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w **pkt. 1**,
  - e) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
  - f) garaże i budynki gospodarcze.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych, mieszkalnych, obiektów produkcyjnych - **10 m**,
    - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
    - budynków gospodarczych i garaży – **6 m**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia budynków mieszkalnych - **50%** powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej
- g) maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – **200 m<sup>2</sup>**,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m<sup>2</sup>**.

### § 23.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usług sportu i rekreacji oraz obiekty i urządzenia sportowo rekreacyjne, w tym boiska i korty tenisowe.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług kultury, w tym świetlica wiejska,
  - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
  - c) budynki gospodarcze,
- 3) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych, obiektów socjalno - gospodarczych – **10,5 m**,
    - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
    - budynków gospodarczych – **8 m**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m<sup>2</sup>**.

### § 24.

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

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa oraz składy i magazyny, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,
  - b) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe i produkcyjne,
  - c) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
  - d) garaże i budynki gospodarcze.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych, mieszkalnych, magazynów - **10 m**,
    - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
    - budynków gospodarczych i garaży – **6 m**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,

- f) maksymalna powierzchnia budynków mieszkalnych - **50%** powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m<sup>2</sup>**.

#### § 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.R do 5.R** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady, bez zabudowy.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.

#### § 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.WS do 12.WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** wody powierzchniowe, rowy melioracyjne.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o ile lokalizacja związana jest z gospodarką wodną lub przeciwpowodziową.

#### § 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.ZN do 16.ZN** ustala się **przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurządzona, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych.

#### § 28.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń urządzona, bez zabudowy.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne, w tym place zabaw,
  - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, dojścia pieszce, 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.

#### § 29.

1. 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:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- 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.

### § 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KK** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny kolejowe.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowy nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego.
- 4) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, parkingów, obiektów małej architektury, dróg dojazdowych, do obsługi stacji kolejowej.

### § 32.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi zbiorczej.
- 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.KDZ – plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
  - b) 2.KDZ – 19 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 3.KDZ – 6 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 4.KDZ – 9,5 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDL do 9.KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne 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 – 12 – 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2.KDL – 12 m,
  - c) 3.KDL – 12 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 4.KDL – 12 m,
  - e) 5.KDL – 15 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) 6.KDL – 15 m, na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
  - g) 7.KDL - plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
  - h) 8.KDL - plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2 m oraz rejon skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
  - i) 9.KDL - plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2 - 3 m oraz rejon skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.

### § 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDD do 4.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:**

- a) 1.KDD – 16 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 22,5 m,
- b) 2.KDD – 10 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 3.KDD – 10 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) 4.KDD – 10 m.

**§ 35.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDW do 10.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, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,
  - b) 2.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,
  - c) 3.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,
  - d) 4.KDW – 10 m,
  - e) 5.KDW – 10 m,
  - f) 6.KDW – 8 – 8,5 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,
  - g) 11.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 15 m,
  - h) 8.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 20 m,
  - i) 9.KDW – 10 m,
  - j) 10.KDW – 8 m.

**Rozdział 3**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 36.**

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice, gmina Święta Katarzyna zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/384/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 7 czerwca 2002 r.

**§ 37.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

**§ 38.**

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprovicz



Ewelina Kąkol  
rada gminy



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**  
**Z DNIA ..... r.**

**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.)**

**I. Informacja o obszarze planu.**

**1. Podstawa prawna.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) Do opracowania planu przystąpiono w związku z Uchwałą Nr VI/41/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa oraz Uchwałą Nr VII/76/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 marca 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa,

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

Granice opracowania objęto część obrębu Zębice obejmującą centralne rejony obrębu skupione przy ulicy Prusa o ogólnej powierzchni około 140 ha.

**3. Cel sporządzenia planu.**

Przeznaczenie terenów w 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 w przedziale od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o stosunkowo niskiej intensywności, z dopuszczeniem zachowania i dalszego rozwoju istniejącej zabudowy poprzez zabudowę mieszaną mieszkaniowo – usługową, usługowo - mieszkaniową aż do zabudowy związanej wyłącznie z działalnością gospodarczą (usługowo - magazynową). W projekcie planu dla terenów które nie uzyskały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dopuszczono możliwość 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 umożliwi zarówno dobry dojazd do poszczególnych terenów oraz umożliwi 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. Wzdłuż cieków wodnych w miejscach gdzie nie wystąpiła urbanizacja ustalono funkcje terenu dla zieleni nieurządzonej jako obudowy biologicznej cieków.

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

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice, gmina Święta Katarzyna zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/384/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 7 czerwca 2002 r.

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

Stan obecnego zagospodarowania terenów jest zróżnicowany, wykazujący charakter zarówno dla terenów typowo wiejskich i terenów podmiejskich. Granicą rozdzielającą obszary o zróżnicowanych charakterystykach jest dolina rzeki Zielonej i linia kolejowa znajdujące się w centralnej części opracowania. Część położona po południowej stronie torów kolejowych i doliny rzeki Zielonej to obszar o zagospodarowaniu typowym dla obszarów wiejskich. Istniejące zespoły zabudowy to głównie zabudowa zagrodowa z występującą pomiędzy poszczególnymi siedliskami zabudową mieszkaniową jednorodzinną i rzadziej usługową, otoczone rozległymi obszarami otwartych terenów rolniczych, na których prowadzi się intensywną gospodarkę rolną. Natomiast północna część opracowania jest typowo podmiejskim obszarem. W zagospodarowaniu terenów przeważają zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej. W okolicach linii kolejowej dominującą rolę w zagospodarowaniu terenów ma zabudowa usługowo – magazynowa i produkcyjna. Funkcja produkcyjna nie jest związana z dużymi zakładami przemysłowymi, a raczej z produkcją średniej i małej skali.

II. 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., zmienioną uchwałą Nr XXXI/228/16 z dnia 21 listopada 2016r., Nr XLVIII/391/18 z dnia 22 marca 2018 r. oraz Nr XXI/194/20 z dnia 27 lutego 2020 r., i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

#### **III. 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.

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w projekcie planu uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas bonitacyjnych I – III oraz Marszałka Województwa Dolnośląskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne. Łączna powierzchnia gruntów podlegających zmianie przeznaczenia nie przekroczyła w obszarze planu 10 ha.

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 wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu oraz realizacji obiektów budowlanych bez wyposażenia ich w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną,
- 2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenie oznaczonym symbolem **U/SM**,
- 3) ograniczenia określone w **pkt.2** nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
- 4) nakaz uwzględnienia zasady, że działalność przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska naturalnego powyżej norm określonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) 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):**

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych.

W granicach obszaru objętego planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków jak również zlokalizowane stanowiska archeologiczne.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zgodnie z § 10 uchwały.

### **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 ze sportem i rekreacją.

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 sportowo - rekreacyjnym i zieleni ogólnodostępnej. Szczególnie istotne dla mieszkańców obszaru opracowania będzie funkcjonowanie terenów przewidzianych na cele usług sportowo - rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej ogólnodostępnej. Obszary te zgodnie z ustaleniami planu mają mieć podstawowe znaczenie dla zapewnienia w obszarze planu podstawowej obsługi mieszkańców w zakresie 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 KDZ, KDL i KDD. Drogi KDL i KDD 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.

Projekt planu był wyłożony dwukrotnie w następujących terminach: od 18 grudnia 2017 r. do 16 stycznia 2018 r. oraz od 17 grudnia 2018 r. do 14 stycznia 2019 r.

Równoległe z procedurą opracowania projektu planu procedowana była zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. W związku ze złożeniem skargi przez właściciela nieruchomości nr 148/1 w Zębicach na przeprowadzenie nowo projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 94 przez jego nieruchomość wyrokiem sygn. Akt II SAWr 455/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice w części obejmującej wymieniony w § 2 pkt 2 Załącznik nr 2 – ujednoczony rysunek studium w zakresie przebiegu drogi krajowej nr 94 na terenie jednostki oznaczonej KD – Ze 15 przez działkę nr 148/1 w Zębicach. Ww. wyrokiem Wojewódzki Sąd Administracyjny uniemożliwił w równoległe procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalenie przeznaczenia dla działki nr 148/1 w Zębicach. Tym samym wykluczona została możliwość zachowania pełnej ciągłości drogi na całym jej przebiegu w obrębie Zębice a także obrębie Grodziszów. W zaskarżonym przebiegu drogi w granicach działki 148/1 Urząd Miejski w Siechnicach uzyskał niezbędną zgodę Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Jednak brak możliwości wyznaczenia przebiegu drogi przez działkę nr 148/1, przy jednoczesnej zmianie jej przebiegu w pozostałym zakresie i brak możliwości jej wytyczenia poza działką skarżącego spowodowało, że Studium zatwierdzone Uchwałą XLVIII/391/18 z dnia 22 marca 2018 r., było dokumentem niespójnym, nie dającym możliwości dalszego procedowania nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym konieczne stało się podjęcie uchwały o etapowaniu projektu planu do czasu rozstrzygnięcia przez Naczelny Sąd Administracyjny skargi Gminy na

wyrok WSA. Po podjęciu Uchwały Nr VII/76/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 marca 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa projekt planu został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 9 marca - 31 marca 2021 r.

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 uwzględniono 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 umożliwiającą 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 wykonana i przyjęta na podstawie uchwały Nr XXI/165/16 z dnia 10 marca 2016 r. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie.

**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.

- IV. Rada Miejska w Siechnicach podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdziła, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. W ramach uchwalenia planu Rada podjęła również Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu oraz Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych. Rozstrzygnięcia wymienione wcześniej stanowią załączniki do niniejszej uchwały.

Podjęcie przez Radę Miejską w Siechnicach uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kończy procedurę planistyczną przewidzianą przepisami ustawowymi. Procedura planistyczna sporządzenia niniejszego planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu spełniał wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Burmistrz Siechnic  
Aman Ušák

