

Projekt

z dnia 22 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz uchwałą nr XVII/149/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice, 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., z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

- 1) Rozdział 1, zatytułowany „Ustalenia ogólne”, zawierający:
 - 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 dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
 - f) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - i) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - j) 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, zatytułowany „Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi”,
- 3) Rozdział 3, zatytułowany „Przepisy końcowe”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 ;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

3. Plan nie ustala:

- 1) granic terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) UKR – teren zabudowy usług kultu religijnego,
 - e) UO – teren zabudowy usług oświaty,
 - f) US/ML – teren zabudowy usług sportu i rekreacji oraz zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - g) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - h) R – tereny rolnicze,
 - i) WS - tereny zbiornika wodnego i rowów melioracyjnych,
 - j) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
 - k) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - l) ZC – teren cmentarza,
 - m) H – tereny wałów przeciwpowodziowych,
 - n) E – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - o) K – teren obiektów infrastruktury kanalizacyjnej,
 - p) KS – teren parkingu,

- q) KDL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - r) KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
 - s) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - t) KPJ – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 5) obiekty i obszary podlegające ochronie:
- a) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
 - b) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - d) zabytkowy cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - e) stanowisko archeologiczne,
 - f) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - g) zasięg strefy otwarcie widokowych,
 - h) zabytkowe aleje drzew.

4. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, obiekty podlegające ochronie i granice obszarów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków, kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, nr dec A/1261/733 z dnia 24 listopada 1997 r.;
- 2) granice Obszaru Natura 2000 PLH020017 "Grądy w Dolinie Odry".

5. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się, w granicach ustalonych i chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Obszaru Natura 2000 PLB020002 "Grądy Odrzańskie";
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina rzeki Odry”.

6. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:

- 1) granice projektowanego Parku Krajobrazowego "Dolina Odry II",
- 2) drzewa o walorach pomników przyrody,
- 3) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,
- 4) granice strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m,
- 5) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
- 6) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, obejmujące granicami cały obszar planu,
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefą technologiczną.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach,
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;

- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków i obiektów: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
- 12) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 13) urządzeniu reklamowym typu billboard - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m²;
- 14) ciągu pieszo - jezdny, należy przez to rozumieć teren publiczny lub wewnętrzny, służący dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, bez konieczności wydzielania chodników.

§ 5. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.

2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w ust. 1 od:

- 1) dróg oznaczonych symbolem KDL, KDD, KDW – 6 m;
- 2) dróg oznaczonych symbolem KDW - 4 m;
- 3) zbiornika i rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem WS – 3 m;
- 4) ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem KPJ - 4 m.

3. Odstępstwa od ustaleń ust. 2 dopuszcza się tylko w sytuacjach oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojeżdż, 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. W granicach strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m licząc od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,8 m;

- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych.

2. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A” ochrony konserwatorskiej, granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasięgu zabytkowego cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków należy stosować zasady określone w § 10 pkt 2 lit. i, pkt 9.

§ 7. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

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

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zasady realizacji dachów:

a) na terenach oznaczonych symbolami od 1.MN do 54.MN, od 1.MN/U do 21.MN/U, od 2.U do 4.U, 1.US/ML dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych 20° - 30° ,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35° - 50° ,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30° - 50° ,
- dla garaży, inwentarskich i budynków gospodarczych 15° - 25° ,

b) na terenach oznaczonych symbolami 1.U, 1.UKR, 1.UO, 1.ZC, 1.KS dopuszczenie stosowania dachów płaskich, opartych na łuku oraz dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:

- dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych 20° - 30° ,
- dla budynków usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35° - 50° ,
- dla budynków usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30° - 50° ,
- dla budynków usługowych trzykondygnacyjnych 15° - 30° ,
- dla garaży i budynków gospodarczych 35° - 45° ,

c) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy;

- 2) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach podstawowych;
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A” ochrony konserwatorskiej i granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w § 10 pkt 2, pkt 4 i pkt 7;
- 4) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

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

- 1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;

- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej;
- 3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

- 1) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej, zespołu kościoła parafialnego p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa w granicach historycznego założenia wpisanego do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, w zasięgu której obowiązują:
 - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - b) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania, historycznej linii zabudowy, kompozycji historycznych wnętrz urbanistycznych i zieleni, historycznych nawierzchni ulic, placów i zieleni, historycznych obiektów technicznych,
 - c) nakaz rewitalizacji terenu przykościelnego oraz konserwacji budynku kościoła oraz elementów historycznego założenia,
 - d) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
 - e) nakaz odtworzenia historycznych ogrodzeń,
 - f) nakaz usunięcia elementów dewaloryzujących historyczne założenie urbanistyczne,
 - g) nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń i planowanych działań inwestycyjnych na terenie zespołu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;
- 2) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, w zasięgu której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) działania odtworzeniowe i rewitalizujące należy prowadzić z zapewnieniem zachowania historycznego układu ruralistycznego wsi Kotowice,
 - b) należy nawiązać do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, sposobu kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,
 - c) należy zharmonizować nowo projektowaną i istniejącą zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenną – 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) nowe budynki należy realizować na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,

- f) w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglonym, 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) elewacje budynków murowanych należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w obszarze układu ruralistycznego wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- h) należy stosować na elewacjach budynków kolorów pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,
- i) należy nawiązywać do formy, materiału i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
- j) należy uwzględnić ustalenia §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
- k) należy chronić krajobraz historyczny układu ruralistycznego wsi, w tym istniejącego drzewostanu oraz układu dróg i cieków wodnych,
- l) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;
- 3) granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 3, która 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) budynek Nadleśnictwa Kotowice, ul. Główna 5, z 2 poł. XIXw.,
 - b) plebania, ul. Główna 16,
 - c) dom mieszkalny Kotowice, ul. Główna nr 1, z k. XIX w. XXw.,
 - d) dom mieszkalny Kotowice, ul. Główna nr 1, z 2 poł. XIXw.,
 - e) dom mieszkalny Kotowice, ul. Główna nr 17, z k. XIXw.,
 - f) dom mieszkalny Kotowice, dawny zajazd, ul. Odrzańska nr 8, z poł. XIX /XXw.,
 - g) dom mieszkalny Kotowice, ul. Ogrodowa nr 10, z k. XIXw.,
 - h) dom mieszkalny Kotowice, ul. Sławna nr 2, z 1930 r.,
 - i) dom mieszkalny Kotowice, ul. Spacerowa nr 25, z pocz. XXw.,
 - j) dom mieszkalny Kotowice, ul. Spacerowa nr 27, z pocz. XXw.,
 - k) dom mieszkalny Kotowice, ul. Spacerowa nr 31, z pocz. XXw.,
 - l) kapliczka, ul. Spacerowa.
- 5) obiektów i obszaru, o których mowa w pkt 3 i pkt 4 obowiązują następujące ustalenia:
- restaurację i przebudowę obiektów należy realizować z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu,
 - należy zachować lub odtworzyć zniszczone elementy rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu oraz tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
 - należy utrzymać i odtworzyć zniszczone elementy historycznego detalu architektonicznego,
 - należy dążyć do zachowania lub odtworzenia zniszczonych elementów historycznego układu i wystroju wnętrza,
 - należy zachować kształt, rozmiarów i rozmieszczenia otworów, w tym w szczególności okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,

- należy utrzymywać lub odtwarzać zniszczone elementy oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - należy uwzględnić ustalenia §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - podczas realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych należy uwzględnić wartości historyczne obiektów,
 - prace budowlane na obiektach należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 6) zabytkowy cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historyczne ogrodzenie, bramki, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - b) należy zabezpieczyć nagrobki o wartościach zabytkowej przed dewastacją, z dopuszczeniem tworzenia lapidariów,
 - c) należy dostosować nowe elementy wyposażenia cmentarza do historycznej formy założenia przestrzennego cmentarza oraz zapewnić ich izolację przestrzenną poprzez realizację żywopłotów lub alei;
- 7) stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu o numerze 1/68/82-30 AZP, - ślad osadnictwa chronologia: epoka brązu, w zasięgu którego wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 8) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej cały obszar planu, w zasięgu której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zabytkowe aleje drzew, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje nakaz ochrony drzew oraz zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan drzewostanu;
- 10) zasięg strefy otwarcia widokowych, oznaczony na rysunku planu, dla których ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem istniejących otwarcia widokowych bez realizacji dominant przestrzennych i wysokościowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
- a) od 1.MN do 11.MN, od 22.MN do 27.MN, 39.MN, 51.MN, - 1200 m²,
 - b) od 12.MN do 21.MN od 1.MN/U do 21.MN/U - 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 500 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) od 28.MN do 38.MN, od 40.MN do 50.MN, od 52.MN do 54.MN, - 1000 m²,
 - d) 1.U, 2.U, 1.UKR, 1.UO - 2000 m²,
 - e) od 3.U do 5.U, 1.US/ML - 1500 m²,
 - f) od 1.R do 5.R, od 1.WS do 22.WS, od 1.ZN do 24.ZN, od 1.ZP do 5.ZP, 1.ZC, od 1.H do 3.H, od 1.E do 7.E, 1.K, 1.KS, od 1.KDL do 5.KDL, od 1.KDD do 18.KDD, od 1.KDW do 10.KDW, 1.KPJ - 1 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
- a) od 1.MN do 11.MN, od 22.MN do 27.MN, 39.MN, 51.MN, od 3.U do 5.U - 20 m,
 - b) od 12.MN do 21.MN - 20 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 10 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) od 28.MN do 38.MN, od 40.MN do 50.MN, od 52.MN do 54.MN, od 1.MN/U do 21.MN/U - 20 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 10 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

- d) 1.U, 2.U, 1.UKR, 1.UO, 1.US/ML - 30 m,
 - e) od 1.R do 5.R, od 1.WS do 22.WS, od 1.ZN do 24.ZN, od 1.ZP do 5.ZP, 1.ZC, od 1.H do 3.H, od 1.E do 7.E, 1.K, 1.KS, od 1.KDL do 5.KDL, od 1.KDD do 18.KDD, od 1.KDW do 10.KDW, 1.KPJ - 1 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75⁰ do 105⁰.

§ 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 umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami;
- 3) drogi oznaczone symbolami 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;
- 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”) należy umożliwić dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji, na której jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 1 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe na 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;
- 3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) sukcesywne obejmowanie siecią kanalizacji sanitarną istniejącej i projektowanej zabudowy, w przypadku realizacji zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków, możliwej do zrealizowania na terenie oznaczonym symbolem 1.K lub do oczyszczalni położonej poza granicami planu,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
 - d) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i powierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników szczelnych lub otwartych,
 - e) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit. e dopuszczenie odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej w drogach, publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - f) 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,
 - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub kontenerowym z obsługą wewnętrzną,
 - 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, w tym w zakresie realizacji ogrodzeń,
 - d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, w których należy zachować zasady określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - e) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny;
- 6) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
- b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,
- c) zakaz realizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, za wyjątkiem sytuacji oznaczonych na rysunku planu.

§ 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) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, US/ML;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami UKR, UO, R, ZN, ZP, WS, E, K, H, ZC, KS, KDL, KDD, KDW, KPJ.

Rozdział 2.

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN do 11.MN, od 22.MN do 27.MN, 39.MN, 51.MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych 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 na terenach oznaczonych symbolami 6.MN oraz od 9.MN do 11.MN - 9 m,
 - budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami od 1.MN do 5.MN, 7.MN, 8.MN, od 22.MN do 25.MN, 39.MN - 10 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,
 - 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,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m², przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 600 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 12.MN do 21.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych 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 na terenach oznaczonych symbolami 19.MN, 20.MN – 9 m,
 - budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami od 12.MN do 18.MN oraz 21.MN – 10 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 0,5 - w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - 0,65 - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- 50% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
- 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej.

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 500 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż 500 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 28.MN do 38.MN, od 40.MN do 50.MN, od 52.MN do 54.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 – 10 m,
- urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
- pozostałych obiektów – 6 m.

b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m², przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż 500 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN/U do 21.MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i bliźniacza) 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 i agroturystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych, z dopuszczeniem realizacji w terenie 20.MN/U usług transportowych osób i towarów, o ile masa całkowita pojazdów wykorzystywanych do transportu nie przekroczy ciężaru powyżej 3,5 tony,

b) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN/U w zasięgu granic strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje:
- zakaz lokalizacji usług związanych z produkcją i przechowywaniem żywności,
 - zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych z zakresu zgodnym z określonym w pkt 1,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych na terenie oznaczonym symbolem 12. MN/U, – 10 m,
 - budynków mieszkalnych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami od 1.MN/U do 11.MN/U, od 13.MN/U do 21.MN/U – 12 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 500 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadającej na dla 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 500 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), usług rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) świetlice,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych na terenie oznaczonym symbolem 1.U - 9 m,
 - budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami od 2.U do 5.U - 12 m,

- urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
- pozostałych obiektów – 6 m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2.U do 4.U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
- b) na terenach oznaczonych symbolami od 3.U do 5.U wykluczenie realizacji usług związanych z handlem hurtowym, składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych,
- c) na terenach oznaczonych symbolami od 6.U do 8.U dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
- b) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe,
- c) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w pkt 1,
- d) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
- e) garaże i budynki gospodarcze;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych i mieszkalnych - 10 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²;
- h) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny wynosi 1000m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UKR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego, w tym usług związanych z pracą duszpasterską i zamieszkaniem osób ją prowadzących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa oraz lokale usługowe wbudowane w budynki usług kultu religijnego, z zakresu usług oświaty, nauki, edukacji, kultury, administracji,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych – 9 m,
 - kościoła – wg stanu istniejącego,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa i lokale usługowe wbudowane w budynki usług oświaty, z zakresu usług sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, ochrony zdrowia, gastronomii oraz zamieszkania zbiorowego (hotele, motele),
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US/ML ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji oraz zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 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 i budynki gospodarcze.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - budynków rekreacji indywidualnej – 9 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²,

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 25. 1. 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: sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.WS do 23.WS ustala się: przeznaczenie podstawowe: zbiornik wodny i rowy melioracyjne, z dopuszczeniem wykorzystania do celów rekreacyjnych lub celów retencji wody zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 4.WS.

2. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZN do 24.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,

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZP do 5.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia sportowo –rekreacyjne, w tym place zabaw,
- b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu nie wydzielone, dojścia piesze, ścieżki rowerowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość:

- obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym budynki administracyjne, domy pogrzebowe, obiekty sakralne, za wyjątkiem krematoriów , obiekty małej architektury;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość:

- budynków administracyjnych, domów pogrzebowych – 9 m,
- obiektów sakralnych i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
- pozostałych obiektów – 6 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.H do 3.H ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wały przeciwpowodziowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów oraz ścieżki rowerowe, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

2. Wskazuje się, że tereny położone są:

1) w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

2) częściowo w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach obszarów określonych w ust. 2 pkt. 1 obowiązują ustalenia określone w § 3 ust. 6.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.E do 7.E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: objekty infrastruktury elektroenergetycznej, stacje transformatorowe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: objekty, 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.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: objekty infrastruktury kanalizacyjnej, oczyszczalnia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: objekty administracyjno – gospodarcze związane z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków, objekty, 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 administracyjno – gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - 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.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: objekty małej architektury, budynki związane z administracją parkingu, objekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, dojścia piesze oraz zieleni urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość:
 - obiektów administracyjnych- 6 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,

- 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.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDL do 5.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 – 15 m,
 - b) 2.KDL – 15 – 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3.KDL – 9 - 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4.KDL – 18 m,
 - e) 5.KDL – 12 – 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,

2. Wskazuje się, że tereny położone są:

- 1) w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 2) teren 4KDL częściowo w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDD do 18.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 – 10 - 15 m, przy na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 6 m przeznaczony na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
 - b) 2.KDD – 10 - 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3.KDD – 12 m,
 - d) 4.KDD – 12 m,
 - e) 5.KDD – 10 m,
 - f) 6.KDD – 10 m,
 - g) 7.KDD – 10 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) 8.KDD – 10 m,
 - i) 9.KDD – 12 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) 10.KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 20mx20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- k) 11.KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 20mx20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- l) 12.KDD – 10 m,
- m) 13.KDD – 10 m,
- n) 14.KDD – 10 m,
- o) 15.KDD – 10 m,
- p) 16.KDD – 10 m,
- q) 17.KDD – 10 m,
- r) 18.KDD – 10 m.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach:

- 1) w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 2) teren 5KDD częściowo w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. 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,
 - b) 2.KDW – 6 - 8 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3.KDW – 8 m,
 - d) 4.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o szerokości 12,5x12,5 m,
 - e) 5.KDW – 5 - 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 7.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 15x15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) 8.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) 9.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) 10.KDW – 10 m.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 37. 2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KPJ, 2.KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo - jezdne.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów

3) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:

- a) 1.KPJ - 5 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 2.KPJ – 5 m.

3. Wskazuje się, że teren położony jest w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz

RADCA PRAWNY

Anna Korzeniewska

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan miejscowy uchwała się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą pizp, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Prace nad opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice (zwanego dalej planem) rozpoczęto w związku z uchwałą Nr XVII/149/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice planu objęto część obrębu Kotowice w gminie Siechnice. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi około 224,42 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Przeznaczenie terenów w poszczególnych częściach obszaru opracowania zostało określone na podstawie ustaleń obowiązującego 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., z późn. zm.) – zwanego dalej studium. W dokumencie tym przeważająca część obszaru opracowania została wskazana do rozwoju funkcji związanych z procesami urbanizacyjnymi związanymi z rozwojem funkcji mieszkaniowych o charakterze ekstensywnym. Konieczność zachowania spójności ustaleń planu z ustaleniami studium, czyli założeniami polityki przestrzennej gminy, spowodowała, że w ustaleniach planu największą powierzchnię zajmują tereny przeznaczone na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej o nieuciążliwym profilu. Powiększenie terenów inwestycyjnych w obszarze planu jest znaczące i obejmuje rejony wsi gdzie dotychczas podstawową funkcją była funkcja rolnicza. Rolnicze wykorzystanie gruntów nie wymaga szczególnie dużych nakładów na rozwój infrastruktury technicznej stąd w obszarach tych występuje obecnie wyraźny deficyt uzbrojenia zarówno w infrastrukturę komunikacyjną jak i infrastrukturę techniczną. Braki w uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną spowodowały, że w trakcie prac planistycznych bardzo ważnym elementem projektowym było wytyczenie niezbędnych dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi nowych terenów budowlanych oraz dostosowanie istniejących dróg do zwiększonych potrzeb komunikacyjnych. Docelowa sieć dróg zaproponowana w projekcie planu umożliwi zapewnienie pełnej obsługi komunikacyjnej dla wszystkich terenów inwestycyjnych. Rozwinięta sieć dróg ułatwi również w przyszłości prawidłowe uzbrojenie terenów inwestycyjnych w sieć infrastruktury technicznej. Z zasięgu terenów inwestycyjnych w projekcie planu wyłączono wszystkie tereny stanowiące obudowę biologiczną cieków wodnych (rowów melioracyjnych) licznie występujących w obszarze opracowania. Działanie to umożliwi zachowanie spójności połączeń ekologicznych o znaczeniu lokalnym, co jest istotne dla funkcjonowania systemu przyrodniczego w obszarze opracowania. Zachowanie ciągłości połączeń przyrodniczych jest również szczególnie ważne ze względu na położenie obszaru opracowania w zasięgu obszaru Natura 2000. Z obszarów inwestycyjnych w projekcie planu wyłączono również zewnętrzne tereny, dla których pozostawiono dotychczasową funkcję rolniczą. W projekcie planu zadbano również o możliwość realizacji terenów usług publicznych i ogólnobytowych służących obsłudze zwiększonej liczby

mieszkańców wsi Kotowice poprzez wskazanie rezerw terenowych do rozwoju usług nieuciążliwych o profilu usług oświaty, nauki, kultury, ochrony zdrowia i sportu i rekreacji.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

Na obszarze objętym planem, do czasu jego uchwalenia, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwalony uchwałą Nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 7 czerwca 2002 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 2 września 2002 r. poz. 2626).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar dla którego sporządza się plan obejmuje najbardziej zurbanizowane rejony wsi Kotowice. Stan obecnego zagospodarowania terenów w granicach opracowania wykazuje charakterystykę specyficzną dla rozwijających się terenów podmiejskich. Istniejące zespoły zabudowy skupione są przede wszystkim w pierzejach istniejących dróg publicznych. Zespoły tej zabudowy to mieszane formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej, z dominacją nowszych budynków o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Zasięg strefy zurbanizowanej w obrębie Kotowice w ostatnich latach sukcesywnie się powiększa, szczególnie na terenach znajdujących się na zapleczu istniejącej już zabudowy. Rozwój zagospodarowania we wsi Kotowice spowodowany jest bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną tej miejscowości, w tym połączeń kolejowych z miastem Wrocław – wobec usytuowania tu stacji kolejowej, oraz bardzo wysoką atrakcyjnością krajobrazową, która ma wpływ na intensyfikację procesów urbanizacyjnych związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Siechnice zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Gminy Siechnice z 19 sierpnia 2010 roku, a później było zmieniane. Zmiany do studium zostały wprowadzone następującymi uchwałami Rady Miejskiej w Siechnicach: uchwałą Nr XXXI/228/16 z dnia 21 listopada 2016 r., uchwałą Nr XLVIII/391/18 z dnia 22 marca 2018 r., uchwałą Nr XXI/194/20 z dnia 27 lutego 2020 r., uchwałą Nr LXXV/663/23 z dnia 26 października 2023 r., uchwałą Nr LXXIX/702/24 z dnia 11 stycznia 2024 r. oraz uchwałą Nr LXXXI/723/24 z dnia 29 lutego 2024 r.

Tereny objęte granicami planu znajdują się na obszarze jednostek określonych w studium jako:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich rodzajach tejże zabudowy, tj. wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, łańcuchowej i zwartej (dywanowej i atrialnej). Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 25 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich usług sportu i rekreacji, oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików, a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku lub w parterach budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m² zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego

charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

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

3) Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodziną, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia zabudowie usługowej funkcji mieszkaniowej. Towarzysząca funkcja mieszkaniowa musi być zintegrowana z zabudową usługową i nie może występować samodzielnie. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m² powierzchni zabudowy oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

4) Tereny usług

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa związana z prowadzoną działalnością usługową polegającą na świadczeniu usług na rzecz innego podmiotu lub osoby, lecz nie na wytwarzaniu bezpośrednio nowych dóbr (z wyjątkiem usług rzemieślniczych). Lokalizacja usług w szczególności z zakresu: zaspokajania potrzeb porządkowo – organizacyjnych

społeczeństwa, zwłaszcza w zakresie administracji publicznej, obrony narodowej i wymiaru sprawiedliwości, zaspokajania potrzeb fizycznych i psychicznych człowieka w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, urody, kultury, wypoczynku, sportu i rekreacji, administracji, finansów, obsługi biurowej, podatkowej i prawnej, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, szewstwa, kaletnictwa, krawiectwa, kuśnierstwa pozostałego rzemiosła handlu, transportu, budownictwa i łączności hotelarstwa i gastronomii naprawy, remontu, renowacji i konserwacji, prania, czyszczenia i mycia, udostępniania czasowego i bezpośredniego eksploatacji urządzeń i pomieszczeń, współdziałania w procesie produkcji, ale nie tworzenia bezpośrednio nowych dóbr, w tym zwłaszcza roboty instalacyjne i montażowe na miejscu przeznaczenia wyrobu, pozostałe czynności usługowe związane z różnego rodzaju przedsiębiorczością. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m² powierzchni zabudowy oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

5) Tereny usług sportu

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa związana z działalnością sportową. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość wprowadzenia usług towarzyszących powiązanych z działalnością sportową, w szczególności rekreacji, gastronomii, drobnego handlu detalicznego i usług hotelarskich oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

6) Tereny usług oświaty

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa związana z działalnością oświatową. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość wprowadzenia usług towarzyszących powiązanych z działalnością oświatową, w szczególności sportu rekreacji, gastronomii, drobnego handlu detalicznego i usług hotelarskich oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

7) Tereny upraw polowych

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

8) Tereny zieleni urządzonej

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

9) Tereny zieleni nieurządzonej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleń nieurządzona – niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji – głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej,

wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

10) Tereny cmentarzy

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest cmentarz wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających, urządzeń infrastruktury technicznej służących funkcji podstawowej.

11) Tereny komunikacji samochodowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania są parkingi oraz usługi związane z obsługą podróżnych i transportem drogowym. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

12) Tereny infrastruktury technicznej (oczyszczalni ścieków)

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

13) Tereny dróg publicznych

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

II. Sposób realizacji wymagań wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy pizp.

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

Wymagania w zakresie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, zostały zrealizowane między innymi poprzez wyznaczenie w planie 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 ustawy pizp).

Obszar opracowywanego planu znajduje się w zasięgu:

- 1) Obszaru Natura 2000 PLB020002 "Grądy Odrzańskie",
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina rzeki Odry”.

Dodatkowo w granicach planu projektuje się utworzenie projektowanego Parku Krajobrazowego "Dolina Odry II". Obostrzenia w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszarów podlegających ochronie są określone w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te obszary do życia.

W obszarze planu większość gruntów otrzymała rolnych przeznaczonych na cele inwestycyjne otrzymała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym. Tereny inwestycyjne powiększone w sporządzanym projekcie planu obejmowały 0,5340 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych I – III oraz około 42 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV – VI. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz.2409, z późn. zm.) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W obszarze planie nie przeznaczano na cele nieleśne gruntów leśnych, stąd nie wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne..

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Obejmują one:

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

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

W granicach planu znajdują się obiekty i obszary znajdujące się w wojewódzkim wykazie zabytków prowadzonym przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków, wobec czego w części tekstowej planu wprowadzono następujące ustalenia:

- 1) Dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, obejmującej zespół kościoła parafialnego p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa w granicach historycznego założenia wpisanego do rejestru zabytków, w obrębie której zlokalizowany jest kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa (wpisany do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego – decyzja nr A/1261/733 z dnia 24 listopada 1997 r., dla którego zakres ochrony i sposób prowadzenia w jego obrębie prac inwestycyjnych określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i dóbr kultury) ustalono:
 - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - b) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania, historycznej linii zabudowy, kompozycji historycznych wnętrz urbanistycznych i zieleni, historycznych nawierzchni ulic, placów i zieleni, historycznych obiektów technicznych,
 - c) nakaz rewaloryzacji terenu przykościelnego oraz konserwacji budynku kościoła oraz elementów historycznego założenia,
 - d) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
 - e) nakaz odtworzenia historycznych ogrodzeń,
 - f) nakaz usunięcia elementów dewaloryzujących historyczne założenie urbanistyczne,
 - g) nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń i planowanych działań inwestycyjnych na terenie zespołu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami
- 2) Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustalono:

- a) nakaz przeprowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzujących zapewniających zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Kotowice,
 - b) nakaz nawiązania do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, sposobu kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,
 - c) nakaz zharmonizowania nowo projektowanej i istniejącej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną zespołu ruralistycznego, w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,
 - d) zakaz realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,
 - e) nakaz realizacji nowych budynków na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,
 - f) nakaz stosowania w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych 38° – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglastym, matowym, przy czym w obiektach zabytkowych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - g) w budynkach murowanych nakaz kształtowania elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w obszarze układu ruralistycznego wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - h) nakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - i) nakaz nawiązania formy, materiału i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub 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) Na rysunku planu oznaczono następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- a) budynek Nadleśnictwa Kotowice, ul. Główna 5, z 2 poł. XIXw.,
 - b) plebania, ul. Główna 16,
 - c) dom mieszkalny Kotowice, ul. Główna nr 1, z k. XIXw. XXw.,
 - d) dom mieszkalny Kotowice, ul. Główna nr 1, z 2 poł. XIXw.,
 - e) dom mieszkalny Kotowice, ul. Główna nr 17, z k. XIXw.,
 - f) dom mieszkalny Kotowice, dawny zajazd, ul. Odrzańska nr 8, z poł. XIX /XXw.,
 - g) dom mieszkalny Kotowice, ul. Ogrodowa nr 10, z k. XIXw.,
 - h) dom mieszkalny Kotowice, ul. Sławna nr 2, z 1930 r.,
 - i) dom mieszkalny Kotowice, ul. Spacerowa nr 25, z pocz. XXw.,
 - j) dom mieszkalny Kotowice, ul. Spacerowa nr 27, z pocz. XXw.,
 - k) dom mieszkalny Kotowice, ul. Spacerowa nr 31, z pocz. XXw.,
 - l) kapliczka, ul. Spacerowa.
- 4) Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustalono:
- a) nakaz restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) nakaz zachowania lub odtworzenia w przypadku zniszczonych elementów rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
 - c) nakaz utrzymania i otworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego,

- d) nakaz zachowania lub odtworzenia zniszczonych elementów historycznego układu i wystroju wnętrz,
 - e) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
 - f) nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - g) nakaz uwzględnienia ustaleń §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - h) nakaz uwzględnienia w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów,
 - i) nakaz prowadzenia prac budowlanych na obiektach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) Dla terenu zabytkowego cmentarza, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i oznaczonego na rysunku planu, ustalono:
- a) nakaz zachowania i konserwacji elementów historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historyczne ogrodzenie, bramki, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - b) nakaz zabezpieczenia nagrobków o wartościach zabytkowych przed dewastacją, z dopuszczeniem tworzenia lapidariów,
 - c) nakaz dostosowania nowych elementów wyposażenia cmentarza do historycznej formy założenia przestrzennego cmentarza oraz zapewnienie ich izolacji przestrzennej poprzez realizację żywopłotów lub alei;
- 6) Dla zabytkowych alei drzew ustalono nakaz ochrony drzew oraz zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan drzewostanu;
- 7) Dla stanowiska archeologicznego nr 1/68/82-30 AZP (śląd osadnictwa chronologia: epoka brązu) ustalono zasadę, że wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 8) Dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, ustalono zasadę, że dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) Dla strefy otwarc widokowych, ustalono nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem istniejących otwarc widokowych bez realizacji dominant przestrzennych.

Wszystkie ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadzone zostały na podstawie wniosków oraz wytycznych, przedstawionych na etapie uzgodnienia projektu przedmiotowego planu, Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Największe zagrożenia i ograniczenia inwestycyjne w obszarze planu stwarzają wspomniane wcześniej obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Oprócz nich obszar planu znajduje się w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) obejmujących niewielkie części obszaru planu oraz obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, obejmujących granicami cały obszar planu. Ochrona przeciwpowodziowa w takich terenach odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów Ustawy z dnia 17 lipca 2017 r. Prawo Wodne. Przepisy te wprowadzają szereg zakazów, nakazów i dopuszczeń dla obszarów zagrożonych powodzią.

Poza zagrożeniem powodziowym w obszarze planu istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów stwarzają strefy: ochronna od podstawy wału przeciwpowodziowego oraz sanitarna od cmentarza. Zasięg stref wynosi 50 m. W granicach strefy sanitarnej od cmentarza przepisy odrębne ustanawiające ją ograniczają możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usług związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności. W strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego przepisy odrębne ograniczają możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy.

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 ustawy pizp)

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 ustawy pizp).

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

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

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

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

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

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

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz terenów związanych z rozwojem usług o charakterze publicznym i zieleni ogólnodostępnej. Szczególnie istotne dla mieszkańców obszaru opracowania będzie funkcjonowanie terenów przewidzianych na cele usług publicznych oraz zieleni urządzonej ogólnodostępnej. Obszary te zgodnie z ustaleniami planu mają mieć podstawowe znaczenie dla zapewnienia w obszarze planu podstawowej obsługi mieszkańców w zakresie oświaty, nauki oraz wypoczynku i rekreacji. Pozostałe potrzeby mieszkańców obszaru opracowania w zakresie administracji publicznej zostaną zapewnione w innych częściach gminy.

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci

i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe dopuszczone są dla systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczone w planie gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach ma funkcjonować, do czasu realizacji sieci zbiorczej. Po jej wybudowaniu zbiorniki indywidualne mają ulec likwidacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Brak rozwiniętej sieci ciepłowniczej uniemożliwia wprowadzenie do planu ustaleń nakazujących dostawę ciepła z sieci zbiorczej. Rozwiązanie dotyczące dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej jest rozwiązaniem dopuszczonym do realizacji w przypadku podjęcia prac na powiększeniem zasięgu tej sieci.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełnią również funkcję dróg służących bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez dojazdy wewnętrzne realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia dojazdów wewnętrznych do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

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

Sporządzając projekt planu zrealizowano w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Na początku procedury umieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Obwieszczenie to zostało zamieszczone również w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice. W gazecie miejscowego zamieszczono również ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. 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 obwieszczeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice, a także w ogłoszeniu zamieszczonym w prasie miejscowej. W obwieszczeniu i ogłoszeniu określono miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Sposób rozstrzygnięcia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu spowodował konieczność powtórzenia wyłożenia. W ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu Burmistrz powiadomił społeczeństwo gminy w sposób taki sam jak w przypadku pierwszego wyłożenia.

Uwagi złożone w ostatnim wyłożeniu zostały odrzucone co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Siechnicach celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiający ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miastem Siechnice, centrum wsi i obszarami objętymi granicami planu. Projektowane drogi gminne to jedynie drogi niezbędne do powiązania komunikacyjnego wyznaczonych obszarów inwestycyjnych z istniejącym układem dróg publicznych. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

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 ustawy pizp).

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. 1 pkt 2 ustawy pizp).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXI/165/2016 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016 r.

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

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

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu było ponawianiem do czasu rozwiązania wszystkich problemów przestrzennych, przy zachowaniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, jednakże uwagi złożone do wyłożonego po raz czwarty projektu planu (czyli ostatniego jego wyłożenia przed przekazaniem do uchwalenia) zostały w całości odrzucone, z uwagi na za długo trwająca już procedurę planistyczną i oczekiwań większości społeczeństwa wsi Kotowice na uchwalenie przedmiotowego planu, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Siechnicach celem jego uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Burmistrz Siechnic
Milan Ušák