Podpisany przez:
Wiktor Maciej Adamek
dnia 13 maja 2026 r.

Projekt

z dnia 13 maja 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

Z up. BURMISTRZA
Zastępca Burmistrza
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/
Signed by / Podpisano przez:
Paweł Stanisław Jasięga
Date / Data: 2026-05-14 08:44

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu zlokalizowanego poza obszarem miejscowości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz.1153 z późń. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 r. poz. 1688 z późń. zm.), w związku z uchwałą Nr VI/40/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu zlokalizowanego poza obszarem miejscowości, po stwierdzeniu, że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 października 2010 r. z późn. zm., Rada Miejska w Siechnicach ustala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu zlokalizowanego poza obszarem miejscowości, w granicach opracowania, określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu;
4) zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214, ze zm.) - stanowiących załącznik nr 4 do planu.

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

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

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) wymiary zawarte na rysunku planu, określające odległości w metrach;
5) 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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

d) **U** – teren zabudowy usługowej,

e) **PEF/U/SM** - teren elektrowni słonecznej i zabudowy usługowej oraz składów i magazynów,

f) **R** – tereny rolnicze

g) **WS -** tereny rowów melioracyjnych,

h) **E** – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,

i) **ZC –** teren cmentarza,

j) **KS –** teren parkingu,

k) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,

l) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

m) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

n) **KDR** – tereny dróg transportu rolnego;

5) obiekty i obszary podlegające ochronie:

a) granice strefy „B" ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Sulęcin ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków,

b) granice strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

c) stanowiska archeologiczne;

d) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania: granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej.

3. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu i wynikające z przepisów odrębnych:

a) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m,

c) gazociągi wysokiego ciśnienia DN 350 4,0 MPa i DN 500 8,4 MPa,

d) strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia.

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

1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:

a) wyjaśnienie używanych pojęć,

b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

e) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,

g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

i) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) Rozdział 2, ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

a) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu,

b) 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; krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;

4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu uzupełniającym;

7) **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,

8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

9) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) **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;

11) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały

12) **urządzeniu reklamowym typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m^2.

§ 6. 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 **1.KDL, 2.KDL** – 8 m;

2) dróg oznaczonych symbolem **od 3.KDL do 7.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDR, 2.KDR** – 6 m;

3) rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem **3.WS** – 3 m.

3. Ustala się, że linie, o których mowa w **ust. 1** nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc postojowych.

§ 7. 1. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się:

1) maksymalną wysokość ogrodzenia 2,2 m;

2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

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

1) dopuszczenia realizacji urządzeń reklamowych typu billboard jedynie na terenie oznaczonym symbolem **PEF/U/SM;**

2) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami **KDL, KDD, KDW, KDR, R, WS, ZC.**

§ 9. 1. Na całym obszarze planu ustala się:

1) zasady realizacji dachów:

a) na terenach oznaczonych symbolami od **1.RM** do **4.RM,** oraz na terenach oznaczonych symbolami **1.MN, 2.MN, 1.MN/U,** od **2.U** do **4.U** w przypadku realizacji zabudowy w formie wolnostojącej dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych 20º-30º,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35º-50º,
- dla garaży i budynków gospodarczych 15º-25º, bądź 35º-45º,
- dla budynków inwentarskich 35º-45º,

b) na terenach oznaczonych symbolami **1.MN, 2.MN, 1.MN/U** w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35º-50º,
- dla garaży i budynków gospodarczych 15º-25º, bądź 35º-45º,

c) na terenach oznaczonych symbolami od **1.U** do **6.U, 1.PEF/U/SM** dopuszczenie stosowania dachów płaskich, opartych na łuku oraz dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:

- dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych 20º-30º,
- dla budynków usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35º-50º,
- dla budynków usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30º -50º,

- dla budynków usługowych trzykondygnacyjnych 15º -30º,

- dla garaży i budynków gospodarczych 15º-25º, bądź 35º-45º,

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

2) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach podstawowych;

3) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

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

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

2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami **PEF/U/SM**;

3) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami **PEF/U/SM**;

4) ograniczenia określone w **pkt 2 i pkt 3** nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej;

5) uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych na terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;

6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

7) jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

a) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach MN/U i U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej.

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

1) granicę strefy „B" ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Sulęcin ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczoną na rysunku planu, w zasięgu której obowiązują następujące wymogi:

a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowymi rewaloryzacyjnym,

b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

d) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,

e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

- nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),

- w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38º a 45º, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
- należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,

f) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne

g) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,

h) bowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

i) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,

j) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej,

k) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu sidding),

l) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni;

2) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

a) nr 1/31/82-29 AZP. Cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej chronologia: I okres epoki brązu,

b) nr 2/32/82-29 AZP. Ślad osadnictwa kultury przeworskiej. Cmentarzysko ciałopalne chronologia: wczesne średniowiecze,

c) nr 4/34/82-29 AZP. Cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,

d) nr 9/39/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

e) nr 10/40/82-29 AZP. Ślad osadnictwa kultury przeworskiej. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

f) nr 11/41/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

g) nr 12/42/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

h) nr 13/96/82-30 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: neolit. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze;

3) w zasięgu stanowisk, o których mowa w pkt 2 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

4) granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu;

5) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 4 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla obiektu wpisananego do gminnej ewidencji zabytków - cmentarz wiejski i oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC obowiązuje:

a) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,

b) zachowanie historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni.

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

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) 1.MN, 2.MN, 1.MN/U - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U - **1200 m²**,

c) 1.PEF/U/SM - **3000 m²**,

d) 1.E, 2.E, 1.ZC, 1.KS, od 1.KDL do 7.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDR, 2.KDR - **1 m²**;

2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) 1.MN, 2.MN, 1.MN/U - **20 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **10 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U - **25 m**,

c) 1.PEF/U/SM - **40 m**,

d) 1.E, 2.E, 1.ZC, 1.KS, od 1.KDL do 7.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDR, 2.KDR - **1 m**;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75^0 do 105^0.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicę ich strefy ochronnej;

2) w granicach strefy, o której mowa w **pkt 1** obowiązuje:

a) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu,

b) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 10 m,

c) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

d) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

e) nakaz stosowania na panelach fotowoltaicznych powłok antyrefleksyjnych zmniejszających zjawisko odbić;

3) oznaczoną na rysunku planu, strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 4,0 MPa wynoszącą 65 m licząc w obie strony od osi tego gazociągu oraz od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 8,4 MPa wynoszącą 8m licząc po 4m od osi tego gazociągu;

4) W zasięgu granicy strefy, o której mowa w pkt 3 obowiązuje:

- nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy w odległości mniejszej niż 25 m od osi gazociągu w obie strony,

- nakaz zapewnienia swobodnego dojazdu do gazociągu,

- zakaz sadzenia drzew w pasie terenu 4 m od osi gazociągu w obie strony.

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

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami;

3) drogi oznaczone symbolami KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

4) zjazdy bezpośrednie do obsługi komunikacyjnej działek budowlanych nowo wydzielanych i istniejących należy realizować z dróg oznaczonych symbolami od 3.KDL do 7.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDR, 2.KDR z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 2.MN, dla którego dopuszcza się zjazd bezpośredni z drogi 2.KDL;

5) włączenia dróg oznaczonych symbolami od 3.KDL do 7.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDR, 2.KDR do dróg oznaczonych symbolami 1.KDL, 2.KDL należy realizować wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu;

6) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

   a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,

   b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,

   c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;

7) zasady obsługi parkingowej:

   a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,

   b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, oraz dla lokalu usługowego 2 miejsca do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej i 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,

      - dla zabudowy zagrodowej: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

      - dla zabudowy usługowej:

        -- do 50 m^2 powierzchni użytkowej: 2 miejsca do parkowania,

        -- od 51 m^2 do 100 m^2 powierzchni użytkowej: 3 miejsca do parkowania, -- powyżej 100 m^2 i na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej: 5 miejsc do parkowania,

        -- oraz dodatkowo, niezależnie od powierzchni użytkowej ustala się 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych.

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) na całym obszarze planu ustala się:

   a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,

   b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;

2) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:

a) dn. 80 dla wodociągów,

b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,

c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,

d) dn. 32 dla gazociągów;

3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;

4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

a) należy sukcesywnie objąć siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, przy założeniu realizacji systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków do oczyszczalni położonej poza granicami planu,

b) należy realizować systemy kanalizacji rozdzielczej,

c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

d) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, rowów melioracyjnych, bądź do sieci kanalizacji deszczowej,

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

5) dla systemu elektroenergetycznego:

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

b) zachować istniejące stacji transformatorowe 20 kV/nN,

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

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

e) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW;

6) dla systemu gazowego:

a) należy zaopatrzyć obszar 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 dopuszcza się rozbudowę 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 nakazuje się zachowanie odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie realizacji ogrodzeń,

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

e) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny;

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

8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów należy uwzględniać obowiązujące zasady określone w przepisach odrębnych;

9) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:

a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,

b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,

c) zakaz realizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

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

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM, U, PEF/U/SM, IE;

2) 1% dla terenów niewymienionych w pkt 1.

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

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze;

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – **9 m**,

- garaży i budynków gospodarczych – **6m** przy kącie nachylenia dachów 15º-25º, oraz **8m** przy kącie nachylenia dachów 35º-45º,

- 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,

g) dla terenów obowiązują dodatkowo określone w **§ 11** zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej;

4) **obsługa komunikacyjna:**

a) dojazd do działek budowlanych nowo wydzielanych należy realizować z drogi gminnej (ul. Wierzbowej) zlokalizowanej bezpośrednio poza granicami opracowania planu,

b) dla istniejących działek budowlanych przylegających do drogi oznaczonej symbolem 2.KDL dopuszczenie wykorzystania do ich obsługi istniejących zjazdów włączonych do tej drogi,

c) dla terenu oznaczonego symbolem 2.MN dopuszcza się realizację zjazdu bezpośredniego z drogi 2.KDL.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN/U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych,

b) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oraz zabudowy usługowej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych w zakresie zgodnym z określonym w pkt 1,

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze;

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych i usługowych – **9 m**,
- garaży i budynków gospodarczych – **6m** przy kącie nachylenia dachów 15º-25º, oraz **8m** przy kącie nachylenia dachów 35º-45º,
- 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;

4) **obsługa komunikacyjna:**

a) dojazd do działek budowlanych nowo wydzielanych należy realizować z drogi gminnej (ul. Wierzbowej) zlokalizowanej bezpośrednio poza granicami opracowania planu,

b) dla istniejących działek budowlanych przylegających do drogi oznaczonej symbolem 2.KDL dopuszczenie wykorzystania do ich obsługi istniejących zjazdów włączonych do tej drogi.

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

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa zagrodowa;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

b) garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie;

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość

- budynków mieszkalnych – **9 m,**

- budynków inwentarskich – **8 m,**

- pozostałych obiektów– **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,5,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,

g) dla terenu oznaczonego symbolem 1.RM obowiązują dodatkowo określone w **§ 11** zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej;

4) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów należy realizować zgodnie z ustaleniami **§ 14.**

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

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z realizacją krematoriów dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i składowisk odpadów:

a) w granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność;

b) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

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 - **12 m**,

- pozostałych obiektów– **8 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2,**

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 - **1500 m²**;

4) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów należy realizować zgodnie z ustaleniami **§ 14.**

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

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali, krematoriów dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, oraz złomowisk i składowisk odpadów:

a) w granicach określonych na rysunku planu w odległości od 50 m do 150 m strefy sanitarnej od cmentarza ustala się zakaz zaopatrywania w wodę ze studni zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) obiekty produkcyjne,

c) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe i produkcyjne,

d) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o profilu zgodnym z określonym w **pkt 1,**

e) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

f) garaże i budynki gospodarcze;

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

b) budynków usługowych, mieszkalnych, obiektów produkcyjnych - **9 m**,

c) garaży i budynków gospodarczych – **6m** przy kącie nachylenia dachów 15º-25º, oraz **8m** przy kącie nachylenia dachów 35º-45º,

d) pozostałych obiektów– **6 m**,

e) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,

f) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej**,**

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – **200 m²**,

j) powierzchnia budynków mieszkalnych - **50%** powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**;

4) **obsługa komunikacyjna:**

a) dojazd do terenów należy realizować zgodnie z ustaleniami **§ 14.**

b) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów bezpośrednich, do działek budowlanych nowo wydzielanych i istniejących, włączonych do drogi oznaczonej symbolem 1.KDL.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 5.U** do **6.U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali, krematoriów dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, oraz złomowisk i składowisk odpadów:

b) bazy transportowe, bazy logistyczne magazynowo – składowe w tym magazyn przeciwpowodziowy, magazyn straży pożarnej do celow komunalnych gminy Siechnice,

c) obiekty biurowo - socjalne, szkoleniowe, w tym usług publicznych,

d) parkingi do celów komunalnych gminy Siechnice, jej jednostek organizacyjnych oraz związków komunalnych, których Gmina Siechnice jest członkiem,

e) obiekty i urządzenia celu publicznego;

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 - **9 m,**
- garaży i budynków gospodarczych – **6m** przy kącie nachylenia dachów 15º-25º, oraz **8m** przy kącie nachylenia dachów 35º-45º,
- pozostałych obiektów– **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej**,**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – **200 m²,**

g) powierzchnia budynków mieszkalnych - **50%** powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**;

4) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów należy realizować zgodnie z ustaleniami **§ 14.**

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

1) **przeznaczenie podstawowe**: elektrownia słoneczna, składy i magazyny, z wykluczeniem krematoriów dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, **obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami**, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i składowisk odpadów.

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) bazy transportowe, bazy logistyczne magazynowo – składowe w tym magazyn przeciwpowodziowy, magazyn straży pożarnej do celów komunalnych gminy Siechnice,

b) obiekty biurowo - socjalne, szkoleniowe, zabudowa usługowa w tym usługi publiczne,

c) parkingi do celów komunalnych gminy Siechnice, jej jednostek organizacyjnych oraz związków komunalnych, których Gmina Siechnice jest członkiem,

d) obiekty i urządzenia celu publicznego,

e) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

f) garaże i budynki gospodarcze;

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych i magazynów - **14 m,**
- obiektów związanych z procesami technologicznymi – **20 m,**
- konstrukcji związanych z panelami fotowoltaicznymi – **10 m,**
- pozostałych obiektów– **30 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2,**

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej**,**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – **20 %** powierzchni działki budowlanej,

f) dopuszczenie realizacji wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do ich funkcjonowania terenów związanych z energetyką fotowoltaiczną, w tym: paneli słonecznych, urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (konwertery) i transformatorów do transformacji napięcia z niskiego 0,4kV na średnie 15 kV, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, podłączeniu do sieci energetyki zawodowej linii SN-15kV,

g) nakaz stosowania na panelach fotowoltaicznych powłok antyrefleksyjnych zmniejszających zjawisko odbić,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **3000 m^2**;

4) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów należy realizować zgodnie z ustaleniami **§ 14.**

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.R do 8.R** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady bez możliwości lokalizacji wszelkich obiektów oraz zabudowy;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej;

3) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów należy realizować zgodnie z ustaleniami **§ 14.**

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.WS do 6.WS** ustala się: **przeznaczenie podstawowe** - rowy melioracyjne.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.E, 2.E** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, stacje transformatorowe;

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

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - **6 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;

3) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów należy realizować zgodnie z ustaleniami **§ 14.**

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

1) **przeznaczenie podstawowe**: cmentarz;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 40%;

3) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6;

4) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami **§ 14.**

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

1) **przeznaczenie podstawowe**: parking;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty małej architektury, budynki związane z administracją parkingu, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, dojścia piesze oraz zieleń urządzona;

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów administracyjnych- **6 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,

4) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu zgodnie z ustaleniami w **§ 14.**

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDL do 7.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 – 16 - 40 m, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2.KDL– 16 m, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3.KDL – 15 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,

d) 4.KDL – 15 m – 47 m, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

e) 5.KDL – 18 m, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

f) 6.KDL – 15 - 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) 7.KDL – 15 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD, 2.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 m,

b) 2.KDD – 10 m.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW, 2.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 – 10 m,

b) 2.KDW – 8 m.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDR, 2.KDR** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi transportu rolnego, z dopuszczeniem wykorzystania na cele obsługi komunikacyjnej terenów przylegających terenów oznaczonych symbolami RM;

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

3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

a) 1.KDR – 6 m, zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,

b) 2.KDR – 6 m.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

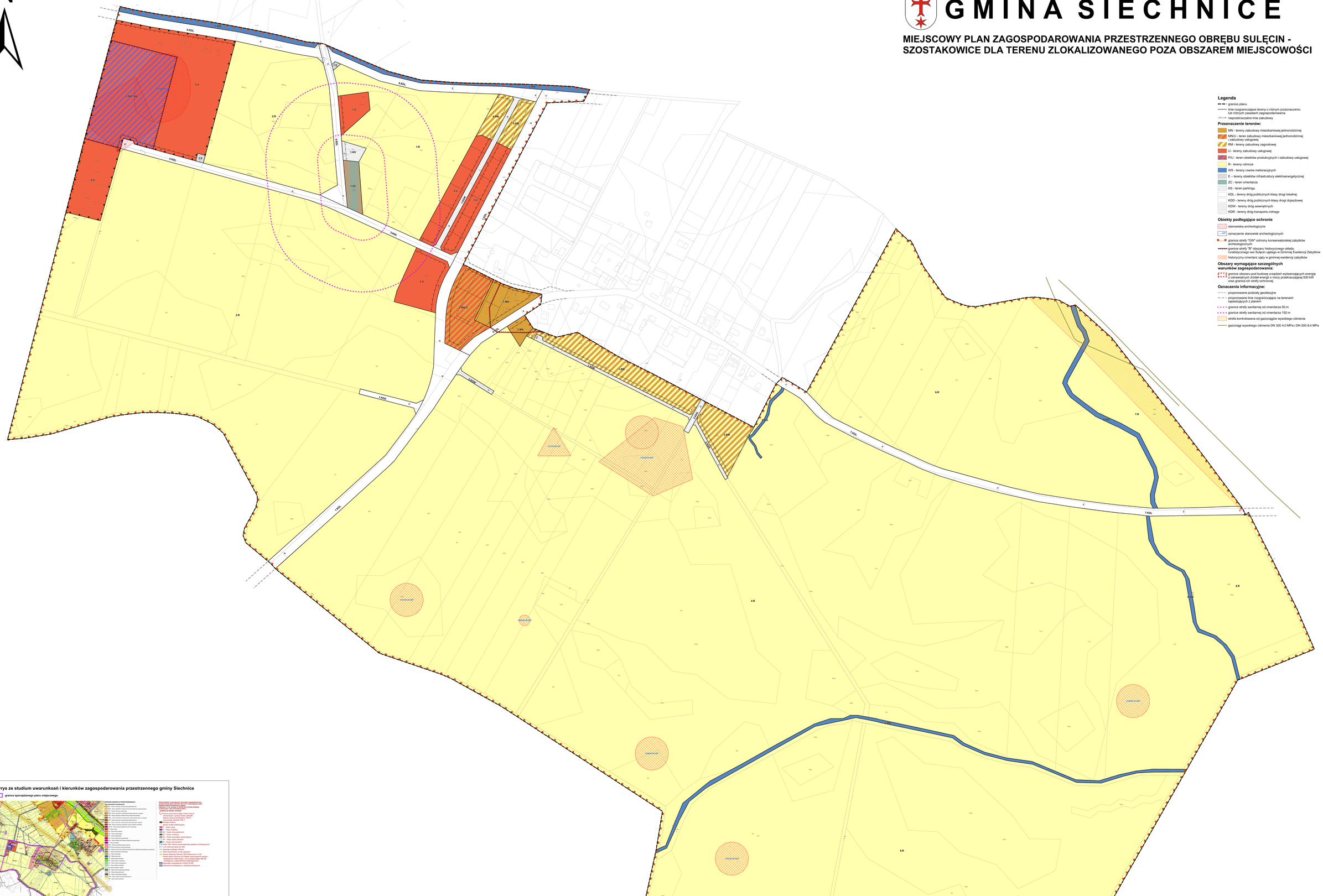
Miłosz Roman

Załącznik nr 1 do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia ..... 2020 r.

GMINA SIECHNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU SULĘCIN - SZOSTAKOWICE DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO POZA OBSZAREM MIEJSCOWOŚCI

N


8.KDL
1.KDL
2.KDL
3.KDL
4.KDL
5.KDL
6.KDL
7.KDL
1.KDD
2.KDD
1.KDR
1.KS
1.ZC
1.U
2.U
3.U
4.U
5.U
6.U
1.PU
2.PU
1.MN
2.MN
3.MN
4.MN
5.MN
MNU
1.R
2.R
3.R
4.R
5.R
6.R
7.R
8.R
1.WS
2.WS
1.E
2.E
STANOWISKO AP
STANOWISKO AP
STANOWISKO AP

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 14 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu zlokalizowanego poza obszarem miejscowości, w sposób następujący:

1. **Uwagi wniesione do projektu wyłożonego do publicznego wglądów w dniach od 16 sierpnia 2016 r. do 14 września 2016 r.(możliwość składania uwag do dnia 29 września 2016 r.)**

Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	17.09.2016	a) dopuszczenie na części działki nr 25/12, która wg założeń ma pozostawać na terenach oznaczionych jako R- zabudowy zagrodowej. b) dopuszczenie na całości działki nr 25/13, która wg założeń ma pozostawać na terenach zonaczonych jako R- zabudowy zagrodowej	25/12, 25/13	4.RM, 5.RM	X		Przedmiotowe działki przeznaczone są pod tereny zabudowy zagrodowej.

2. **Uwagi wniesione do projektu wyłożonego do publicznego wglądów w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 16 stycznia 2018 r. (możliwość składania uwag do dnia 31 stycznia 2018 r.)**

Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	

1.	1.02.2018	Nie zgadzamy się na strefę gospodarczą obejmującą obszar dawnego składowiska śmieci w Sulęcinie oznaczonego symbolem AG oraz rezerwy oznaczonej AGR. W nawiązaniu do samej rezerwy AGR, która znajduje się przy samym cmentarzu. Wnosimy o zmianę planowanej funkcji w/w terenu aktywności gospodarczej na tereny zielone. Wprowadzenie usług sportu i rekreacji oraz obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.	1.P/U	1.P/U		x	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu tylko ustaleń projektu zmiany studium na tym obszarze. Projekt planu przewiduje zgodnie ze studium teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Zmiana przeznaczenia terenu na tereny sportu i rekreacji byłaby niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.
2.	31.01.2018	Uwagi do: 1)projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa, 2)projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin Szostakowice dla terenu zlokalizowanego poza obszarem miejscowości, 3)projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego części obrębów Radwanice, Siechnice, Prawocin, Zębice i Grodziszów, 4)projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego części obrębów Sulęcin-Szostakowice, Zębice, 5)Prognozy oddziaływania na środowisko zmiany Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego cześć obrębów Radwnice, Siechnice, Prawocin, Zębice, Grodziszów 6) Prognozy oddziaływania na środowisko zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego części obrębów Sulęcin- Szostakowice, Zębice Działając w imieniu mieszkańców sołectwa Zębice oraz Stowarzyszenia „Teraz Gmina" skupiającego osoby zamieszkujące na terenie sołectw: Zębice, Sulęcin i Grodziszów, w związku z projektami dokumentów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym na terenie gminy Siechnice, opisanymi powyżej, zgłaszamy następujące uwagi, zarzuty, wnioski: I, Nie zgadzamy się na umieszczenie drogi oznaczonej symbolem IKGDP na terenach zalewowych rzeki Zielonej i wpadającej do niej Strugi Miłoszowskiej.	1.P/U	1.P/U		x	Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi dotyczą głównie innych projektów aktów planowania przestrzennego w tym ustaleń dotyczących procedowanej zmiany studium na tym obszarze. Uwaga dotycząca terenu 1.P/U nieuwzględniona. Projekt planu przewiduje zgodnie ze studium teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Zmiana przeznaczenia terenu na tereny sportu i rekreacji byłaby niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

		Lokowanie drogi na terenach, które aktualnie pełnią funkcję naturalnych polderów jest równoznaczne z przeznaczeniem tych terenów na cele budowlane. 1)Zgodnie z zapisami zmian proponowanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice zostały one wprowadzone przede wszystkim, aby zminimalizować zagrożenie podtopieniami i zalewami generowanymi przez rzekę Zieloną, Główne zmiany zagospodarowania tych terenów mają dotyczyć wyznaczenia ścisłego zasięgu obudowy biologicznej tych cieków wodnych skutkującej wyłączeniem ich z zasięgu terenów przeznaczonych na cele budowlane. 2)W Studium wskazano, że „Zasięg obszarów zagrożonych powodzią został wyznaczony na podstawie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Mapy te zostały opracowane na postawie dyrektywy 2007/60/we Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (dyrektywa powodziowa) za opracowanie map zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r Prawo Wodne (Dz. U. z 2015 r. poz 469, ze zmianami) odpowiada Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. Mapy zagrożenia powodziowego i Mapy ryzyka powodziowego zostały opracowane w ramach projektu "informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zakorzeniani" (ISOK) przez Instytut Meteorologii I Gospodarki Wodnej Pib - Centra Modelowania Powodzi I Suszy W Gdyni, Poznaniu, Krakowie I We Wrocławiu. w 2013 r. Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, przekazane przez Instytut Meteorologii I Gospodarki Wodnej Pib, zostały opublikowane na Hydroportalu mzp i mrp. w 2014 r. Mapy podlegały sprawdzaniu i weryfikacji. uwagi zgłaszane przez organy administracji były rozpatrywane i w uzasadnionych przypadkach uwzględniane." Tymczasem na w/w mapach nieprawidłowo został oznaczony przebieg Strugi Miłoszowskiej, największego dopływu rzeki Zielonej, o czym wielokrotnie sygnalizowano organom gminy Siechnice. Gmina Siechnice w					

		2013 r. zleciła opracowanie pod nazwą: Rzeka Miłoszowska Struga - analiza przeciwpowodziowa, które zostało sporządzone przez Inwesteko Spółka Akcyjna w roku 2014 i odebrane. W opracowaniu tym całkowicie pominięto dolny odcinek Strugi Miłoszowskiej, począwszy od działki nr 103/1 przy parku w Grodziszowie poprzez fragment od zakrętu przy drodze powiatowej nr Z1942D w Grodziszowie do zakrętu rzeki w kierunku Zębic - rejon dz. nr 123/4, aż do ujścia cieku do rzeki Zielonej na terenie Zębic, Jako podstawę analizy błędnie przyjęto nieczynny „kanał ulgi" rowy Z 13-1 i Z 13 w Grodziszowie. W efekcie, opracowanie „Ciek Miłoszowska Struga - analiza przeciwpowodziowa", które miało stanowić komplementarną część opracowania „Rzeka Zielona analiza przeciwpowodziowa", zostało sporządzone z pominięciem faktycznego przebiegu cieku i jest opatrzone błędem w całości je dyskwalifikującym. 3) Na skutek wyżej opisanego błędu w przebiegu dolnego biegu odcinka Strugi Miłoszowskiej planowane w dokumentach dotyczących zagospodarowania przestrzennego tereny zalewowe Strugi Miłoszowskiej i rzeki Zielonej są niewystarczające w stosunku do przebiegu cieków i ilości zbieranej przez nich wodyz 4) Planowany przebieg drogi oznaczonej w mpzp Zębic symbolem IKDGP znajduje się w obszarze zalewowym rzeki Zielonej j wpadającej do niej Strugi Miłoszowskiej. 5) Budowanie drogi 1 KDGP pomiędzy torami kolejowymi a rzeką Zieloną bądź pomiędzy rzeką Zieloną a terenami zabudowanymi, w niewielkiej odległości od niej, w znacznym stopniu ograniczy jej naturalne, dotychczasowe poldery. 6) Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp oraz Studium nie odnosi się do poruszanej powyżej problematyki! 7) Na marginesie przy tej okazji należy podkreślić, że prognozy sporządzane dla: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu zlokalizowanego poza					

		obszarem miejscowości, • zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego części obrębów Radwanice, Siechnice, Prawocin, Zębice i Grodziszów, ' zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego części obrębów Sulęcin- Szostakowice, Zębice, w zasadzie nie wykazują cech indywidualnych. Wszystkie te dokumenty są treścią do siebie bardzo zbliżone i posiadają wysoki stopień ogólności. Analiza wpływu planowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na środowisko jest niezwykle pobieżna i nie obejmuje kluczowych zagadnień, takich jak podtopienia i zalania oraz ochrony siedlisk zwierząt znajdujących się na terenie planowanego przebiegu drogi. Dlatego wnosimy o uzupełnienie prognoz o analizę powodziową z uwzględnieniem prawidłowego przebiegu Strugi Miłoszowskiej oraz wpływu posadowienia drogi 1 KDGP w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Zielonej w zakresie ograniczenia terenów zalewowych oraz negatywnego oddziaływania na siedliska zwierząt. 8) Dodatkowe wątpliwości w kontekście przebiegu drogi oznaczonej symbolem 1 KDGP wzbudza wjazd na nią z dotychczasowej drogi powiatowej. Pojawiły się obawy, że proponowane w mpzp rozwiązanie będzie stanowiło zagrożenie dla uczestników ruchu, zarówno pieszych, jak i kierowców, 9) Biorąc pod uwagę powszechne działania zmierzające do ochrony jakości powietrza, intensywny rozwój publicznego transportu kolejowego oraz charakter rolniczo-rekreacyjny terenów, przez które miałaby przebiegać droga, należałoby rozważyć zasadność jej budowy. 10) Alternatywą dla niej mógłby stanowić zintensyfikowanie transportu publicznego zarówno na trasie Wrocław- Oława, jak i Wrocław-Jelcz Laskowice i budowa nowych stacji, np. w Radwanicach, czy w Oławie Osiedle. II. Żądamy: • rezygnacji ze strefy gospodarczej obejmującej obszar dawnego składowiska w Sulęcinie, oznaczonej symbolami AG oraz rezerwy oznaczonej symbolem AGR, • zmiany					

		planowanej funkcji w/w terenu oznaczonego w mpzp dla terenu obejmującego obszar Sulęcin Szostakowice symbolami 1 M P/U na funkcje: zabudowa usług sportu i rekreacji oraz obiekty i urządzenia sportu rekreacji, zabudowa usługowa z zakresu usług sportoworekreacyjnych, obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, Za powyższym przemawiają następujące argumenty: utwardzenie terenu oraz istniejące media, bezpośrednie sąsiedztwo z obszarami nieprzemysłowymi, przeznaczonymi przede wszystkim pod uprawy rolne i zabudowę mieszkaniową, pozwoli to na częściowe zalesienie terenu, co będzie zgodne z treścią pozwolenia zintegrowanego w zakresie kierunku rekultywacji kwatery oraz z ustaleniami aktualnego Studium, bliskość Wrocławia i skomunikowanie z nim, spójność z aktualizowaną Strategią gminy Siechnice 2030+, możliwością wykorzystania całego terenu w jednolity sposób, szansą na powstanie atrakcyjnego centrum sportowo-rekreacyjnego dla mieszkańców Wrocławia, powiatu wrocławskiego oraz oławskiego. nieracjonalne przyjęcie funkcji usługowo-przemysłowomagazynowo składowej terenu położonego na uboczu, wśród obszarów mieszkalnych i uprawowych, przy strefie ochrony konserwatorskiej, w miejscu, które dla ewentualnych przedsiębiorców nie jest atrakcyjne. III, Dodatkowo, wnioskujemy o . ujednolicenie na obszarach oznaczonych symbolem 2 U oraz 1 US w mpzp Zębic funkcji i jej określenie w następujący sposób: zabudowa usługowa w zakresie usług kultury - świetlica wiejska wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, dojazdami niewydzielonymi, parkingami i miejscami parkingowymi, dojściami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, zielenią sportowo-rekreacyjnymi, zachowania pasa zieleni wzdłuż rowu Ws4, między boiskiem i świetlicą, zachowanie stawu przy rowie Ws4, wyznaczenie					

		wzdłuż całej rzeki Zielonej oraz Strugi Miłoszowskiej na obszarze o szerokości 15 20 m, licząc od każdego brzegu rzeki, tereny zieleni stanu które należy przeznaczyć pod: zieleń urządzoną lub nieurządzoną, wszelkie obiekty służące gospodarce przeciwpowodziowej oraz modernizację koryta rzeki dopuszczenie na tych terenach realizacji ciągów pieszych i rowerowych wprowadzenie zakazu na tych terenach zmiany naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, z wyjątkiem sytuacji związanych z realizacją obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej, wprowadzenia na tych terenach szczególne warunki zagospodarowania terenów polegają na przywróceniu naturalnego ukształtowania terenu-zalewowego, który został przekształcony - podniesiony bez wymaganych pozwoleń administracyjnych, wprowadzenia na tych terenach zakazu realizacji obiektów uniemożliwiających migracje zwierząt wzdłuż rzeki.					
3.	9.02.2018	dotyczy: 1)zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego części obrębów Sulęcin- Szostakowice, Zębice. 2)projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu zlokalizowanego poza obszarem miejscowości, Działając w imieniu mieszkańców sołectwa Sulęcin - Szostakowice oraz Sołectwa Zębice, w związku z projektami dokumentów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym na terenie gminy Siechnice, opisanymi powyżej, zgłaszamy następujące wnioski i uwagi: 1. Wnosimy o zmianę zapisu w opisie terenu oznaczonego symbolem AG - Ss (bez humeru porządkowego jednostki) w IT. III - Kierunki rozwoju - Ustalenia szczegółowe, str. 460 z: Teren Zakładu Utylizacji i Recyklingu Odpadów Komunalnych w Sulęcinie po rekultywacji na: Teren byłego Zakładu Utylizacji i Recyklingu Odpadów Komunalnych w Sulęcinie po rekultywacji kwatery odpadów komunalnych Zakład o powierzchni ponad 6, 5 ha, został	1.P/U	1.P/U		x	Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi nr od 1 do 2 dotyczą ustaleń w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Projekt planu przewiduje zgodnie ze studium teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej zgodnie z intencją planistyczną i planowanymi działaniami inwestycyjnymi na tym terenie. Zmiana przeznaczenia terenu na tereny sportu i rekreacji byłaby niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

		zamknięty w 2011 roku. Kwatera o powierzchni 1,4 ha, jedyna funkcjonująca na sulęcińskim składowiski-u została zrekultywowana w kierunku przyrodniczymi Pozostały teren (ok 5 ha) nie był zagospodarowany. Jest to, w większości, teren nieużytków rolnych. Ponadto, zakład, zgodnie z ustaleniami w aktualnym Studium (pkt. 20, symbol NO - Ssl, T, III - Kierunki rozwoju Ustalenia szczegółowe) oraz z uzgodnieniami w Pozwoleniu zintegrowanym wydanym dla firmy VKN, po zamknięciu miał być zrekultywowany w kierunku zalesienia. 2. Żądamy rezygnacji ze strefy gospodarczej obejmującej obszar byłego Zakładu Otylizacjj i Ŕecyklingu Odpadów Komunalnych w Sulęcinie, oznaczonej symbolami AG - SSI oraz rezerwy oznaczonej symbolem Agr - SSI (bez numerów porzą@kowych dla jednostek) Przyjęcie funkcji usługowo - produkcyjnej oraz magazynowo - składowej dla tereno położonego na uboczu, 'w obszarze kompleksów gruntóW rolnych wysokich klas bonitacyjnych, wśród okalających go czterech wsi: Sulimów, Sulęcin, Szostakowice, Zębice objętych ścisłą ochroną konserwatorską, jest nieracjonalne nie do zaakceptowania przez społeczność. Miejscowości Sulęcin - Szostakowice, Sulimów, stare Zębice, Grodziszów, Bogusławice, Ozorzyce; Grodziszów są odrębnym obszarem w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy Siechnice - strefa rolniczą, dla której nie przewiduje się w projekcie Studium zasadniczej zmiany kierunku rozwoju. Co więcej, zgodnie z uwarunkowaniami, opisanymi w tomie I Studium), tereny te sukcesywnie zagospodarowywane są głównie przez zabudowę mieszkalną i mieszkalno - usługową, ze względu na korzystne warunki środowiska, dobre uzbrojenie, skomunikowanie z Wrocławiem. Występuje też naturalna tendencja do zlewania się wsi Sulęcin Szostakowice, Sulimowa, starych Zębic, Grodziszowa. Potrzebne jest zarezerwowanie terenu, który w przyszłości będzie pełnił dla tych wsi coś w rodzaju centrum usług sportowo - rekreacyjnych, wypoczynkowych. Tereny o których jest mowa idealnie spełniałyby					

		taka funkcję. 3. Żądamy zmiany planowanej funkcji w/w terenu oznaczonego w mpzp dla terenu obejmującego obszar Sulęcin - Szostakowice symbolami 1. P/U na funkcję: zabudowa usług sportu i rekreacji oraz obiekty i urządzenia sportu rekreacji, zabudowa usługowa z zakresu usług sportowo-rekreacyjnych, obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona, Za powyższym przemawiają następujące argumenty: utwardzenie terenu oraz istniejące media, bezpośrednie sąsiedztwo z obszarami nieprzemysłowymi, przeznaczonymi przede wszystkim pod uprawy rolne i zabudowę mieszkaniową, pozwoli to na częściowe zalesienie terenu, co będzie zgodne z treścią pozwolenia zintegrowanego w zakresie kierunku rekultywacji kwatery oraz z ustaleniami aktualnego studium, bliskość Wrocławia i skomunikowanie z nim, spójność z aktualizowaną Strategią gminy Siechnice 2030+, możliwością wykorzystania całego terenu w jednolity sposób, szansą na powstanie atrakcyjnego centrum sportowo-rekreacyjnego dla mieszkańców Wrocławia, powiatu wrocławskiego oraz oławskiego. Dodatkowo wnioskujemy o: wykreślenie ze Studium, ta, s.16, zapisu : Na terenie obrębu Sulęcin - Szostakowice zlokalizowane jest gminne składowisko odpadów komunalnych, wykreślenie ze Studium, t.lll, s. 461, symbolu NO - SSI (numer porządkowy jednostki 20).					

3. **Uwagi wniesione do projektu wyłożonego do publicznego wglądów w dniach od 30 marca 2026 r. do 20 kwietnia 2026 r.(możliwość składania uwag do dnia 4 maja 2026 r.)**

Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie

					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	15.04.2026	1. Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi. 2. „Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.” 3. „Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.” 4. „Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.” 5. „Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.”	cały obszar planu	cały obszar planu		X	**Ad 1.** Wskazana w uwadze treść ma charakter informacyjny i wynika wprost z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy – Prawo energetyczne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga o warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ani nie przesądza o możliwościach technicznych przyłączeń. Wprowadzanie tego typu zapisów do ustaleń planu jest niezasadne, gdyż prowadziłoby do powielania regulacji ustawowych. **Ad 2.** Proponowane wyłączenie obiektów infrastruktury elektroenergetycznej spod ustaleń dotyczących parametrów zabudowy (m.in. nieprzekraczalnych linii zabudowy, minimalnej powierzchni działki czy miejsc postojowych) jest nieuzasadnione. Ustalenia planu mają charakter powszechny i dotyczą wszystkich obiektów budowlanych, a ewentualne odstępstwa mogą wynikać wyłącznie z przepisów odrębnych. **Ad 3.** Możliwość podziału nieruchomości regulują przepisy odrębne, w tym ustawa o gospodarce nieruchomościami. Plan miejscowy nie powinien wprowadzać szczególnych regulacji w tym zakresie wyłącznie dla jednego rodzaju inwestycji. Ponadto projekt planu dopuszcza realizację infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia terenów, co czyni dodatkowe zapisy zbędnymi. **Ad 4.** Projekt planu już przewiduje możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym urządzeń elektroenergetycznych, jako elementów towarzyszących podstawowym funkcjom terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzanie dodatkowego, ogólnego dopuszczenia jest więc zbędne i mogłoby prowadzić do nadmiernej dowolności zagospodarowania. **Ad 5.** Proponowany zapis ma charakter ogólny i w istocie powiela regulacje wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu prawa energetycznego oraz przepisów dotyczących realizacji i eksploatacji sieci elektroenergetycznych. Projekt planu miejscowego określa zasady zaopatrzenia w energię elektryczną w sposób wystarczający dla realizacji jego celów, natomiast szczegółowe kwestie dotyczące budowy, przebudowy, remontów oraz funkcjonowania infrastruktury elektroenergetycznej regulowane są na podstawie przepisów odrębnych oraz warunków technicznych wydawanych przez operatora systemu dystrybucyjnego.
2.	4.05.2026	1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.U do 6.U oraz 1.PEF/U/SM (paragraf 21 do paragrafu 24, punkty 1)- w miejsce zapisu „obiektów związanych z utylizacją, gromadzeniem, przechowywaniem i recyklingiem odpadów” wprowadzić zapis „obiektów związanych z	Od 1.U do 6.U, 1.PEF/U/SM	Od 1.U do 6.U, 1.PEF/U/SM	X	X	**1. Uwaga uwzględniona.** Proponowana zmiana ma charakter wyłącznie redakcyjny i doprecyzowujący, nie powodując zmiany zakresu usług wyłączonych na przedmiotowych terenach ani nie wpływając na ustalenia merytoryczne projektu planu. **2. Uwaga uwzględniona.** Na terenach oznaczonych symbolami 5.U oraz 6.U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym zapis odnoszący się do wysokości budynków mieszkalnych stanowi

		gospodarowaniem odpadami"; 2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.U do 6.U - w paragrafie 23 pkt 3) ppkt a) w pierwszym myślniku oraz w ppkt g) zapisy odnoszą się również do budynków mieszkalnych, pomimo tego, że żadne z przeznaczeń – ani podstawowe, ani uzupełniające- nie dopuszcza funkcji mieszkalnych na tym terenie. Tym samym wszelkie odniesienia do budynków mieszkalnych dla tych terenów powinny być wykreślone; 3) Dla terenu oznaczonego symbolem 1.PEF/U/SM (paragraf 24) w pkt 3) ppkt a) maksymalna wysokość obiektów związanych z procesami technologicznymi oraz pozostałych obiektów (myślniki 2 i 4) wydają się niespójne z zapisami opisującymi przeznaczenie terenu. Nadto na terenie gminy Siechnice w obrębie terenów wiejskich nie ma nigdzie tak wysokiej zabudowy , tym samym spowoduje ona dysonans krajobrazowy**.**					oczywistą omyłkę pisarską. Jego usunięcie ma charakter porządkowy i nie wpływa na ustalenia merytoryczne projektu planu. **3**. **Uwaga nieuwzględniona.** Ustalone w § 24 parametry wysokości zabudowy są spójne z przeznaczeniem terenu oznaczonego symbolem 1.PEF/U/SM, które obejmuje m.in. obiekty produkcyjne związane z elektrownią słoneczną, składy i magazyny oraz infrastrukturę techniczną i obiekty celu publicznego. Tego rodzaju zagospodarowanie może wymagać realizacji obiektów o zróżnicowanej wysokości, w tym obiektów związanych z procesami technologicznymi (np. stacje transformatorowe, kontenery z aparaturą elektryczną) oraz innych budowli infrastrukturalnych, dla których przyjęte parametry stanowią maksymalne dopuszczalne wartości, a nie obligatoryjne gabaryty zabudowy. Przyjęte wskaźniki zostały określone w sposób zapewniający elastyczność inwestycyjną oraz możliwość realizacji różnorodnych funkcji dopuszczonych w ramach przeznaczenia terenu, przy jednoczesnym zachowaniu kontroli planistycznej nad skalą zabudowy. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego dysonansu krajobrazowego, należy wskazać, że teren objęty ustaleniami planu przeznaczony jest pod funkcje o charakterze produkcyjno-usługowym i infrastrukturalnym, dla których dopuszczenie większych wysokości obiektów jest uzasadnione funkcjonalnie i typowe. Obszar zlokalizowany jest w znacznej odlgełości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a wokół niego zlokalizowano tereny rolne z zakazem zabudowy.Jednocześnie maksymalne wysokości nie oznaczają, że cała zabudowa osiągnie wskazane parametry, a jej ostateczna forma będzie podlegać ocenie na etapie realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 14 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych.

2) przewiduje się rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn.zm.), przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy,

b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych;

c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późń. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu zlokalizowanego poza obszarem miejscowości

I.**Informacja o obszarze planu.**

1.**Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz.1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 poz. 1688 z późń. zm.) w związku z Uchwałą Nr VI/40/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulęcin - Szostakowice dla terenu zlokalizowanego poza obszarem miejscowości.

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

Granicami opracowania objęto zewnętrzne rejony obrębu Sulęcin - Szostakowice o ogólnej powierzchni około 232 ha..

3.**Cel sporządzenia planu.**

Przeznaczenie terenów poszczególnych częściach obszaru opracowania zostało ustalone w projekcie planu na podstawie ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym przeważająca część obszaru opracowania została wskazana do zachowania funkcji produkcji rolniczej. Konieczność zachowania spójności ustaleń planu z ustaleniami studium, czyli założeniami polityki przestrzennej gminy dla obszaru opracowania, jest podstawowym uwarunkowaniem planistycznym w delimitacji przestrzennej poszczególnych terenów. Zachowanie zgodności ustaleń projektu planu miejscowego i studium jest wyrażone przede wszystkim w zachowaniu dominującej funkcji rolniczej w obszarze opracowania. Tereny przeznaczone na cele budowlane ograniczają się do północnych rejonów obszaru opracowania najbardziej przekształconych antropogenicznie i położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Sulęcin. Wśród terenów inwestycyjnych można wyróżnić dwie wyraźne strefy. Strefę mieszkaniowo – usługową zajmującą tereny położone najbliżej wsi Sulęcin. Dopuszczone w projekcie planu przeznaczenie dla tych terenów obejmuje zarówno intensywną zabudowę usługowo – mieszkaniową i mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług jak również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o mniejszej intensywności zabudowy w typie zabudowy ekstensywnej i mieszanej mieszkaniowo – zagrodowej. Drugą strefa terenów inwestycyjnych jest strefa działalności gospodarczej obejmująca tereny położone w sąsiedztwie nieczynnego zakładu utylizacji i recyklingu odpadów. Przeznaczenie terenów w tej strefie jest również zróżnicowane i obejmuje zarówno tereny o dominującej funkcji usługowej jak i tereny produkcyjno – usługowe. Funkcje te obejmują również nieczynny zakład utylizacji odpadów. Funkcje gospodarcze w projekcie planu mają za zadanie ułatwienie zmiany profilu zagospodarowania zakładu utylizacji odpadów i również aktywizację zagospodarowania terenów w jego otoczeniu, które ze względu na sąsiedztwo zakładu nie wykazują predyspozycji do możliwości zagospodarowania ich w inny sposób. W ustaleniach projektu planu zachowuje się funkcję istniejącego cmentarza.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

a)**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b)**MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c)**RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

d)**U** – teren zabudowy usługowej,

e)**PEF/U/SM -** teren elektrowni słonecznej i zabudowy usługowej oraz składów i magazynów,

f)**R** – tereny rolnicze

g)**WS -** tereny rowów melioracyjnych,

h)**E** – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,

i)**ZC –** teren cmentarza,

j)**KS –** teren parkingu,

k)**KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,

l)**KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

m)**KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

n)**KDR** – tereny dróg transportu rolnego.

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

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

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

W użytkowaniu gruntów w obszarze opracowania dominującą rolę mają otwarte grunty rolnicze, które zajmują w zasadzie cały obszar. Wyjątek stanowią tu jedynie jedno siedlisko rolnicze położone w sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Sulęcin oraz nieczynny teren związany utylizacją i recyklingiem odpadów, który podlega obecnie rekultywacji i jest w położony w północno – zachodniej części opracowania.

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

Założenia polityki przestrzennej gminy wyrażone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji terenów objętych granicami opracowania pokrywają się z przeznaczeniem terenów określonych w projekcie planu. Zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zostały określone w studium w poszczególnych strefach. Obszary położone granicach opracowania w studium znalazły się w strefach:

Tereny zabudowy zagrodowej

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

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich rodzajach tejże zabudowy, tj. wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, łańcuchowej i zwartej (dywanowej i atrialnej). Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 25 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich

usług sportu i rekreacji, oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików , a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających .

Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku lub w parterach budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m2 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych.

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

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z usługami towarzyszącymi, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia usług zabudowie mieszkaniowej. Wyklucza się zakresie usługi związane z obróbką drewna, metali, tworzyw sztucznych, handlem paliwami stałymi i płynnymi oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustalonych w przepisach szczególnych. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców:

usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich usług sportu i rekreacji, oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m2 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy.

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

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną, 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

Tereny produkcji

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest produkcja energii słonecznej wraz z infrastrukturą, usługi oraz składy i magazyny.

Tereny usług

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

Tereny upraw polowych

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

Tereny 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.

Tereny wód otwartych

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

Tereny dróg publicznych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest droga publiczna o kategorii i klasie ustalonej w ustaleniach szczegółowych. Parametry drogi publicznej mogą ulec zmianie na jedną w górę lub w dół po uzgodnieniu z zarządcą drogi. W terenie przeznaczonym pod rozwój zabudowy szczegółowy przebieg drogi może ulec zmianie pod warunkiem odchylenia od ustalonej trasy nie więcej niż 50 m, zaś na terenach, na których nie przewiduje się rozwoju zabudowy nie więcej niż 100 m, przy zachowaniu pełnej ciągłości drogi na całym jej przebiegu i zachowaniu odpowiednich rezerw. Dopuszcza się poszerzanie pasów drogowych na obszary jednostek sąsiednich. Przy wytyczaniu przebiegu dróg w miejscowych planach zagospodarowania terenu dopuszcza się ustalanie pasów rezerw terenu pod te drogi, jednak przy jednoczesnym dążeniu do uzyskiwaniu niezbędnych zgód na zmianę przeznaczenia terenu. W przypadku dróg łączących poszczególne miejscowości

należy dążyć do realizacji w pasie drogi lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych. Dopuszcza się na terenie dróg publicznych lokalizację niewielkich obiektów handlowych typu „kiosk *Ruchu*" oraz obiektów małej gastronomii. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny parkingów

Podstawowym rodzajem zagospodarowania parkingi ogólnodostępne wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny zieleni urządzonej oraz innych elementów uzupełniających, urządzeń infrastruktury technicznej służących funkcji podstawowej.

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

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

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i intensywności lokalizowanej w granicach planu zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. W planie określono również powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

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

Obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody w obszarze planu nie występują.

W obszarze planu część gruntów rolnych przeznaczonych na cele inwestycyjne nie otrzymała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Tereny inwestycyjne powiększone w sporządzanym projekcie planu obejmowały 48,1670 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych I – III. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wystąpiono o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III. Stosowna zgoda została wydana jedynie dla niewielkiej części wnioskowanych gruntów. 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, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych;

2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami **PEF/U/SM**;

3) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami **PEF/U/SM;**

4) ograniczenia określone w **pkt 2 i pkt 3** nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej;

5) 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;

6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

7) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) na terenach MN/U i U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

b) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej.

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

W obszarze opracowania stwierdzono występowanie:

stanowisk archeologicznych:

a)nr 1/31/82-29 AZP. Cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej chronologia: I okres epoki brązu,

b)nr 2/32/82-29 AZP. Ślad osadnictwa kultury przeworskiej. Cmentarzysko ciałopalne chronologia: wczesne średniowiecze,

c)nr 4/34/82-29 AZP. Cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,

d)nr 9/39/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

e)nr 10/40/82-29 AZP. Ślad osadnictwa kultury przeworskiej. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

f)nr 11/41/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

g)nr 12/42/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

h)nr 13/96/82-30 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: neolit. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,

h) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków- cmentarz wiejski.

Dla **zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych),** zgodnie z planem wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Dla **strefy „B" ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Sulęcin ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków** oznaczoną na rysunku planu, w zasięgu której obowiązują następujące wymogi:

a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowymi rewaloryzacyjnym,

b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

d) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,

e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

- nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),

- w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38º a 45º, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
- należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,

f) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne

g) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,

h) bowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

i) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,

j) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej,

k) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu sidding),

l) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni.

Dla **strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,** wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych, zgodnie z planem dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Granice strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wchodzących w skład elektrowni fotowoltaicznych, pokrywające się z granicami terenów na których dopuszczono realizację takich instalacji:

w granicach strefy obowiązuje:

a) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu,

b) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 10 m,

c) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

d) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

e) nakaz stosowania na panelach fotowoltaicznych powłok antyrefleksyjnych zmniejszających zjawisko odbić.

Granice strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia DW 350 4,0 MPa obejmującą pas terenu o szerokości 65 m licząc od osi gazociągu w obie strony raz od **gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 8,4 MPa** wynoszącą 8m licząc po 4m od osi tego gazociągu.

W zasięgu granicy strefy w projekcie planu ustalono

·nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

·zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy w odległości mniejszej niż 25 m od osi gazociągu w obie strony,

·nakaz zapewnienia swobodnego dojazdu do gazociągu,

·zakaz sadzenia drzew w pasie terenu 4 m od osi gazociągu w obie strony

Granice strefy sanitarnej od cmentarza w odległości od 50 m do 150m. W zasięgu granicy stref w projekcie planu ustalono nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności i ujęć wody.

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

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

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową, komercyjną funkcją usługową oraz zagrodową. 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 30%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Siechnice.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Gminy Siechnice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz kilka działek zadrzewionych.

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

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

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

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze

złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz jego powierzchnia powoduje, że potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

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

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości. Zakłada się, że będą one funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. W projekcie planu dopuszczono realizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. W ustaleniach planu dopuszczono ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz oraz stosowania mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących biomasę i siłę wiatru. W rozumieniu planu w celu dostarczenia ciepła mogą być używane również inne paliwa dopuszczone przepisami prawa. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem.

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.

Funkcję ponadlokalnego powiązania komunikacyjnego dla obszaru planu pełni droga wojewódzka Wschodnia Obwodnica Wrocławia, która stanowi północną granicę planu (teren KDGP/KDG). Droga ta umożliwia połączenie poszczególnych rejonów gminy oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym sąsiednich jednostek administracji terytorialnej i tym samym ma decydujący wpływ na ograniczenie transportochłonności w granicach gminy Siechnice.

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

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

Burmistrz Siechnic sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie

o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Jednocześnie Burmistrz wystosował wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii oraz decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Projekt planu był wyłożony w dniach:

1) od 16.08.2016 r. do 14.09.2016 r.

2) od 18.12.2017 r. do 16.01.2018 r.

3) od 30.03.2026 r. do 20.04.2026 r.

W skutek rozstrzygnięcia złożonych uwag procedura wyłożenia była ponawiana.

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.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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

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

publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

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

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

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

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

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

Tereny inwestycyjne w granicach planu skoncentrowane są w ścisły zespół urbanistyczny. Wszystkie nowe tereny inwestycyjne stanowią zewnętrzne obszary wykształconego układu urbanistycznego miejscowości Iwiny. Realizacja zagospodarowania według ustaleń planu umożliwi rozbudowę skoncentrowanego układu urbanistycznego na osi miejscowość Iwiny - Smardzów. W planie nie wskazuje się terenów zabudowy rozproszonej.

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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wykonana w obecnej kadencji Rady Miejskiej i przyjęta przez nią na podstawie uchwały Nr XXI/165/2016 z dnia 10.03.2016 r. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie.

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

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

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 projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej.

2.**Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr VI/40/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 marca 2011r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 poz. 1688 ze zm.).