

**UCHWAŁA NR LXXII/436/2014
RADY GMINY OŁAWA**

z dnia 30 października 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębie wsi Siedlce w gminie Oława.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XVI/79/2011 Rady Gminy Oława z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Siedlce w gminie Oława, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku zmienionego uchwałą Nr LXV/393/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 r., Rada Gminy Oława uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Siedlce w gminie Oława, zwaną dalej planem, obejmującą obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

5. Zasady techniki zapisu planu miejscowego:

- 1) ustalenia tekstu planu składają się z:
 - a) przepisów ogólnych – Rozdział 1,
 - b) ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem – Rozdział 2,
 - c) ustaleń szczegółowych dla terenów – Rozdział 3,
 - d) przepisów końcowych – Rozdział 4;
- 2) obszar opracowania planu podzielono na 3 makrojednostki wyodrębnione funkcjonalnie i przestrzennie, oznaczone symbolem literowym A, B, C, w których znajdują się poszczególne tereny.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbol terenu,
- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) strefa zieleni z zakazem zabudowy;

2) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków,
- b) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- c) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych,
- d) zabytkowe aleje,
- e) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
- f) granica specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Grądy w Dolinie Odry”,
- g) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody dla grupowych wodociągów wiejskich,
- h) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 „Pradolina rzeki Odra” (S Wrocław),
- i) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- j) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- k) zespoły cmentarne i posakralne wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- l) zabytkowe obiekty małej architektury,
- m) stanowiska archeologiczne wraz z numerem,
- n) stanowiska archeologiczne archiwalne o nieokreślonej lokalizacji wraz z numerem;

3) oznaczenia informacyjne:

- a) granica gminy Oława,
- b) oś linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,
- c) granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznej,
- d) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1%,
- e) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – należy przez to rozumieć mieszkanie wydzielone w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza,

przy czym powierzchnia tego mieszkania nie może być większa niż powierzchnia przeznaczona na prowadzenie działalności gospodarczej i nie większa niż 100 m², a w obrębie jednej działki nie może znajdować się więcej niż jedno takie mieszkanie;

- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 7) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 8) **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 9) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości związanych z emisją substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem znacząco oddziaływującym na środowisko;
- 10) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/RM** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej,
 - c) **MN/RM/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej,
 - d) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - e) **MN/U/UO** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, usług oświaty,
 - f) **UK** – teren usług kultu religijnego,
 - g) **US/UA** – teren sportu i rekreacji, usług administracji,
 - h) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 2) tereny użytkowane rolniczo:
 - a) **R** – teren rolniczy,

- b) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny zieleni i wód:
 - a) **ZC** – teren cmentarza,
 - b) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - c) **ZN** – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - d) **ZL** – teren lasu,
 - e) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej,
 - b) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **WPP** – teren wałów przeciwpowodziowych,
 - b) **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
 - c) **K/E** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, elektroenergetyka.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki nie większa niż:
 - a) 12 m w strefie „K” ochrony konserwatorskiej,
 - b) 9 m w strefie „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) 49 m dla pozostałych terenów poza strefami konserwatorskimi;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z produkcją rolniczą poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) garaży i budynków gospodarczych krytych blachą;
- 3) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków oraz pokrycia dachów:
 - a) elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie bieli, beżu, kolorów piaskowych z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki lub ceglane,
 - b) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - c) pokrycie dachów stromych matową dachówką w kolorze ceglastym;
- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów małej architektury,
 - szyldów,

- b) dla szyldów umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje:
 - zgrupowanie w pionie lub poziomie, oraz jednakowe tło i wymiary,
 - powierzchnia szyldów nie może być większa niż 5 % powierzchni elewacji,
- c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
- d) dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązuje:
 - maksymalna wysokość 1,6 m, z wyłączeniem terenów **US, US/UA**,
 - ogrodzenia tradycyjne: drewniane ażurowe, metaloplastyka, murowane,
 - zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych prefabrykatów i przęsł.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach:
 - a) obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” (PLB020002), w odniesieniu do którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 321 „Subzbiornik Kąty Wrocławskie - Oława - Brzeg”;
- 2) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach:
 - a) specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Grądy w Dolinie Odry” (PLH020017), w odniesieniu do którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody,
 - b) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody dla grupowych wodociągów wiejskich,
 - c) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 „Pradolina rzeki Odra” (S Wrocław),
 - d) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami o gospodarowaniu wodami;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 5) następujące tereny kwalifikuje się w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska:
 - a) **MN, MN/RM** jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) **RM** jako tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową,
 - c) **MN/RM/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - d) **MN/U/UO** jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) **US i US/UA** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) dla ochrony istniejącego krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) wymóg podporządkowania nowego zainwestowania istniejącym już typom zabudowy,
 - b) zachowanie i ochronę terenów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, historycznych układów przestrzennych miejscowości i ich poszczególnych elementów, kompozycji wnętrza urbanistycznych oraz obiektów o zachowanych historycznych walorach architektonicznych.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem występują obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) wymóg zachowania podstawowych elementów obiektów takich jak: bryła budynku, kształt i geometria dachu,
 - b) wymóg zachowania, a w przypadku zniszczenia, wymóg odtworzenia historycznych detali architektonicznych,
 - c) wymóg zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu; wymóg zachowania lub odtworzenia stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) wymóg stosowania kolorystyki i materiałów powtarzających tradycyjne lokalne rozwiązania, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - e) dopuszcza się montowanie instalacji technicznych na elewacjach z uwzględnieniem wartości zabytkowych budynków;
- 2) na obszarze objętym planem występują historyczne urządzenia techniczne oraz dzieła inżynieryjne lub ich zespoły trwale związane z miejscem posadowienia takie jak: stacje transformatorowe, mosty, przepusty, wiadukty, stopnie wodne, jazy, umocnienia wodne, dla których obowiązują:
 - a) zachowanie i ochrona formy obiektów i najbliższego otoczenia,
 - b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską zespół cmentarny - cmentarz poewangelicki, z 2 poł. XIX w. i miejsce posakralne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) dla historycznych cmentarzy i miejsc posakralnych, obowiązują:
 - a) jeżeli są one nadal użytkowane, można zachować ich dotychczasową funkcję,
 - b) cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone i zaznaczyć ich granice poprzez ogrodzenie ich w trwały sposób; funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur, ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (np. żywopłot),
 - c) utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - d) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie stworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób nie naruszający ich zabytkowej substancji, na terenie posakralnym obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji reliktyw dawnego zagospodarowania,
 - e) w przypadku cmentarzy użytkowanych, nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
 - f) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - g) nowoprojektowane cmentarze przy historycznych założeniach cmentarnych winny być lokowane w wyraźnej separacji od historycznego założenia; forma ogrodzenia i sposób zagospodarowania winny nawiązywać do historycznych rozwiązań;

- 5) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytkowe aleje i obiekty małej architektury wskazane na rysunku planu;
- 6) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z granicami obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków (obszar historycznego układu ruralistycznego wraz z zabudową), zgodnie z rysunkiem planu, w której:
- a) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, zabudowę, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy, historycznej zieleni,
 - b) obowiązuje zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznego układu przestrzennego, struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w ewidencji zabytków,
 - e) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej i przebudowywanej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału i kolorystyki oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,
 - f) obowiązuje utrzymanie skali i charakteru zabudowy - nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - g) napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę krajobrazu kulturowego,
 - h) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - i) obowiązuje wymóg kształtowania ogrodzeń w nawiązaniu do lokalnych tradycyjnych rozwiązań;
- 7) wyznacza się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
- a) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni,
 - b) planowane zagospodarowanie nie może mieć negatywnego wpływu na lokalne wartości kulturowe, a szczególnie na krajobraz kulturowy,
 - c) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywania formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - d) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,

- e) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości zespołów osadniczych i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
- f) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 8) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;
- 9) obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych, znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/Numer obszaru AZP	Dokumentacja archiwalna	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Siedlce	1/20/82-31	MAW, mapa 2956	śląd osadnictwa	epoka kamienia
Siedlce	2/94/82-30	MAW, mapa 2956; WUOZ	osada	neolit
			osada	epoka brązu
			cmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka
			osada	okres wpływów rzymskich
			śląd osadnictwa	pradzieje
			osada	wczesne średniowiecze
Siedlce	8/21/82-31	MAW, mapa 2956	osada	epoka brązu – wczesny okres epoki żelaza
			śląd osadnictwa	epoka kamienia
			osada	okres wpływów rzymskich
			osada	wczesne średniowiecze
Siedlce	11/10/82-31	WUOZ	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	nie określony
Siedlce	12/11/82-31	WUOZ	osada	kultura łużycka, epoka brązu - halsztat
			osada	wczesne średniowiecze
			osada	późne średniowiecze
Siedlce	13/12/82-31	WUOZ	osada	kultura łużycka, epoka brązu - halsztat
			śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
Siedlce	14/5/82-31	WUOZ	śląd osadnictwa	pradzieje
Siedlce	15/7/82-31	-	osada	późne średniowiecze
Siedlce	16/9/82-31	WUOZ	śląd osadnictwa	epoka brązu – wczesny okres

				epoki żelaza
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
Siedlce	17/15/82-31	WUOZ	śląd osadnictwa	kultura łużycka, epoka brązu - halsztat
			śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
Siedlce	18/16/82-31	-	osada	późne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
Siedlce	19/18/82-31	WUOZ	osada	wczesny okres epoki żelaza
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
Siedlce	10, obszar B.ZC, B.ZP		tereny dawnego cmentarza, posakralny	
Siedlce	17, obszar B.ZP	-	zespół posakralny (złożony z nieistniejącego kościoła, zachowanej dawniej pastorówki oraz powiązanej z nimi zieleni)	2 poł. XIV w.

10) obowiązuje ochrona archiwalnych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu numerami:

- a) 5/22/82-31,
- b) 6/23/82-31,
- c) 9/24/82-31,
- d) 10/25/82-31;

11) dla stanowisk, o których mowa w pkt. 9 i 10 obowiązuje:

- a) zakaz wprowadzania zalesień,
- b) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako przestrzeń publiczną:
 - a) teren drogi zbiorczej **KDZ**,
 - b) teren sportu i rekreacji **C.US**,
 - c) teren sportu i rekreacji, usług administracji **A.US/UA**,
 - d) teren cmentarza **B.ZC**;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 obowiązuja:
 - a) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
 - c) wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości min.:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej,
 - c) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej,
 - d) 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - e) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, usług oświaty,
 - f) 200 m² dla usług kultu religijnego,
 - g) 200 m² dla sportu i rekreacji, usług administracji,
 - h) 200 m² dla sportu i rekreacji,
 - i) 1500 m² dla zabudowy zagrodowej,
 - j) 5000 m² dla cmentarza,
 - k) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, min.:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej,
 - c) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej,
 - d) 10 m dla zabudowy usługowej,
 - e) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, usług oświaty,
 - f) 5 m dla usług kultu religijnego,
 - g) 5 m dla sportu i rekreacji, usług administracji,
 - h) 5 m dla sportu i rekreacji,
 - i) 30 m dla zabudowy zagrodowej,
 - j) 50 m dla cmentarza,
 - k) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale od 60° do 120°.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) droga publiczna zbiorcza (**KDZ**),
 - b) drogi wewnętrzne (**KDW**);
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się na terenach wymienionych w § 3 pkt 1, 2;
- 3) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 nie mniejsza niż 8 m;

- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla sportu i rekreacji – 1,5 miejsca postojowego na 10 miejsc dla użytkowników,
 - d) dla cmentarza - 1,5 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni cmentarza;
- 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz planowanej infrastruktury technicznej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 2, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz niekolidowania z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 4) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty z nimi związane na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
 - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii elektrycznej, słonecznej o mocy nieprzekraczającej 100kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budowa stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 12) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:
- a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
 - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:
- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się gromadzenie odpadów w sposób zorganizowany dla kilku budynków;
- 14) w zakresie melioracji obowiązuje:
- a) pozostawienie wzdłuż krawędzi cieków pasa technicznego o szerokości 10,0 m wolnego od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
 - b) pozostawienie wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych pasa technicznego o szerokości min. 2,5 m wolnego od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 11. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, tożsame z liniami rozgraniczającymi następujących terenów: KDZ, A.US/UA, B.ZC, C.WPP, A.K/E, A.W.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.MN, A2.MN, A3.MN, A4.MN, A5.MN, A6.MN, A7.MN, A8.MN, A9.MN, A10.MN, A11.MN, A12.MN, B1.MN, B2.MN, B3.MN, B4.MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - dla terenów w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - nie większa niż 9 m,
 - dla pozostałych terenów - nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych - nie większa niż 2,
 - d) dla terenów w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje bryła budynku na planie prostokąta z zakazem portyków,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna - 0,4,
 - f) geometria dachu - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci:
 - dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej od 38° do 45°,
 - dla pozostałych terenów od 36° do 45°,
 - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.MN/RM, A2.MN/RM, A3.MN/RM, A4.MN/RM, A5.MN/RM, A6.MN/RM, B1.MN/RM, B2.MN/RM, B3.MN/RM, B4.MN/RM, B5.MN/RM, B6.MN/RM, B7.MN/RM, B8.MN/RM obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa zagrodowa,
 - b) uzupełniające - usługi turystyczne - agroturystyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - na części terenów **A4.MN/RM, A5.MN/RM, B5.MN/RM, B6.MN/RM, B7.MN/RM** obowiązuje wprowadzenie strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu, z zakazem zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 10 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych - nie większa niż 2,
- d) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna - 0,4,
- e) geometria dachu - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci - od 36° do 45°,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.MN/RM/U, A2.MN/RM/U, A3.MN/RM/U, A4.MN/RM/U, A5.MN/RM/U, A6.MN/RM/U, B1.MN/RM/U, B2.MN/RM/U, B3.MN/RM/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa zagrodowa,
 - zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, usług drobnych, gastronomii, administracji, lecznictwa zwierząt, opieki medycznej,
 - b) uzupełniające - usługi turystyczne - agroturystyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - na części terenów **A4.MN/RM/U**, **B1.MN/RM/U**, **B2.MN/RM/U**, **B3.MN/RM/U** obowiązuje wprowadzenie strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu, z zakazem zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - dla terenów w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - nie większa niż 9 m,
 - dla pozostałych terenów - nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
 - d) dla terenów w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje bryła budynku na planie prostokąta z zakazem portyków,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna - 0,6,
 - f) geometria dachu - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci:
 - dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej od 38° do 45°,
 - dla pozostałych terenów od 36° do 45°,

- g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa z wyłączeniem obiektów obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacji paliw,
- b) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 1,
- d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 38° do 45°,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.MN/U/UO obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, usług drobnych, gastronomii, administracji, lecznictwa zwierząt, opieki medycznej, kultury,
- c) zabudowa usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania terenu - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w pkt. 3 nie dotyczą budynku szkoły dla którego obowiązuje:

- a) zachowanie istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
- b) zakaz nadbudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
- d) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,

- maksymalna – 1,
- e) geometria dachu - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 38° do 45°,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.UK obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi kultu religijnego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w pkt. 3 nie dotyczą budynku kościoła, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 2,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 25° do 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.US/UA obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - sport i rekreacja,
 - usługi administracji - straż pożarna,
 - b) uzupełniające:
 - usługi gastronomii,
 - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - powierzchnia użytkowa obiektów gastronomii nie większa niż 200 m²;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 10 m,
 - c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,
- maksymalna – 1,

d) geometria dachu:

- dla obiektów o powierzchni zabudowy do 200 m² - dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 36° do 45°,
- dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 200 m² - dopuszcza się dachy płaskie,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.US obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - sport i rekreacja,
- b) uzupełniające:
 - zabudowa usług turystycznych - hotele,
 - usługi gastronomii,
 - zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - powierzchnia użytkowa obiektów gastronomii nie większa niż 400 m²;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 12 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 1,

d) geometria dachu:

- dla obiektów o powierzchni zabudowy do 200 m² - dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 36° do 45°,
- dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 200 m² - dopuszcza się dachy płaskie,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10 % powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.R, A2.R, B1.R, B2.R, B3.R, B4.R, B5.R, B6.R, C1.R, C2.R, C3.R, C4.R, C5.R, C6.R obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren rolniczy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków obowiązują zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) na obszarach poza strefą o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków mieszkalnych,
 - c) części terenów **B1.R, B2.R** znajdują się w strefie technicznej dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30,00 m (po 15,00 m od osi linii), według przepisów odrębnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 10 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.RM, B1.RM, B2.RM obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
- b) uzupełniające - usługi turystyczne - agroturystyka;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
- d) obowiązuje bryła budynku na planie prostokąta z zakazem portyków,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 0,35,
- f) geometria dachu - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 38° do 45°,
- g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.ZC obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – cmentarz;

2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą cmentarza: kaplica, kostnica, dom przedpogrzebowy, administracja cmentarza;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu – nie większa niż 9m,
- c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 38° do 45°,
- d) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.ZP obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zieleń urządzona,

b) uzupełniające:

- usługi handlu, gastronomi, usługi drobne,

- zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) przeznaczenie uzupełniające wymienione w pkt 1 lit. b dopuszcza się wyłącznie w budynku istniejącym,

b) dla budynku, o którym mowa w lit. a dopuszcza się wyłącznie nadbudowę, przebudowę, remont i rozbiórkę, z zastrzeżeniem lit. c,

c) przy prowadzeniu robót budowlanych takich jak nadbudowa, przebudowa i remont obowiązuje dostosowanie formy i geometrii dachu do określonej w pkt. 3 oraz pokrycia dachów i kolorystyki budynków określonego w § 4 pkt 3,

d) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

d) obowiązuje bryła budynku na planie prostokąta z zakazem portyków,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0, 1,

- maksymalna – 0,6,

f) geometria dachu - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 38° do 45°,

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B1.ZN, B2.ZN, B3.ZN, C1.ZN, C2.ZN, C3.ZN, C4.ZN, C6.ZN, C7.ZN, C8.ZN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

b) uzupełniające:

- ciekі wodne,

- łąki i pastwiska,

- ciągi piesze i rowerowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) część terenu **C2.ZN** znajduje się w strefie technicznej dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30,00 m (po 15,00 m od osi linii), według przepisów odrębnych.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.ZL, B1.ZL, B2.ZL, B3.ZL, B4.ZL, B5.ZL, C1.ZL, C2.ZL, C3.ZL, C4.ZL, C5.ZL, C6.ZL, C7.ZL, C8.ZL, C9.ZL obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - lasy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) część terenu **B1.ZL** znajduje się w strefie technicznej dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30,00 m (po 15,00 m od osi linii), według przepisów odrębnych.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: B.WS, C1.WS, C2.WS, C3.WS, C4.WS obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.WPP obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – wały przeciwpowodziowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy z wyłączeniem urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
- b) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
- c) część terenu znajduje się w strefie technicznej dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30,00 m (po 15,00 m od osi linii), według przepisów odrębnych.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.W obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna - wodociągi;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącego ujęcia wody podziemnej i jego stref ochronnych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków: nie większa niż 5 m,
- b) geometria dachu - dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°,
- c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi publicznej zbiorczej **KDZ** poprzez teren **A1.R**.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.K/E obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna – kanalizacja, elektroenergetyka;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków: nie większa niż 5 m,
 - c) geometria dachu - dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 36° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna zbiorcza kategorii powiatowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 12 m do 29,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) chodniki - co najmniej jednostronne,
 - c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.KDW, A2.KDW, A3.KDW, A4.KDW, A5.KDW, A6.KDW, A7.KDW, A8.KDW, A9.KDW, A10.KDW, A11.KDW, B1.KDW, B2.KDW, B3.KDW, B4.KDW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających dla terenów:
 - **A1.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 31,5 m,
 - **A2.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 8 m do 13,5 m,
 - **A3.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 10 m do 20 m,
 - **A4.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 4 m do 20 m,
 - **A5.KDW, A7.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 4 m do 15 m,
 - **A6.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 7 m do 15 m,
 - **A8.KDW, A10.KDW, A11.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 10 m do 15 m,
 - **A9.KDW** – 10 m,
 - **B1.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 10 m do 20 m,
 - **B2.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 6,5 m do 20 m,
 - **B3.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 12,5 m,

- **B4.KDW** zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 5,5 m do 27 m,
- b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,
- c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie parkingów przyulicznych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Oława

mgr Dariusz Witkowski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego

Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Oława po zapoznaniu się z Postanowieniem Wójta Gminy Oława z dnia 29 listopada 2013 r. nr pisma RG.6721.1.2012.PP, w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Siedlce w gminie Oława, nie uwzględnia uwagi podpisanej przez 38 osób fizycznych (osoba wskazana do kontaktu: Robert Padula), wniesioną pismem dnia 08.11.2013 r., w części dotyczącej:

- 1) dopisania w § 3 pkt 2 litery c, o treści "R/ZN - tereny rolnicze, łąki, pastwiska, tereny zieleni objęte formami przyrody Natura 2000";
- 2) wykreślenia w całości § 3 pkt 3 lit c;
- 3) wykreślenia "zakazu lokalizacji budynków tymczasowych" na wszystkich terenach rolniczych i terenach zabudowy zagrodowej;
- 4) wykreślenia "zakazu krycia [materiałem dachówko podobnym] budynków gospodarczych już istniejących" i tym samym "na budynkach starych zezwolić na materiały dachówko-podobne";
- 5) wykreślenia słowa "lub ceglane" w § 4 pkt 3 lit a;
- 6) "zmiany oznaczenia sposobu użytkowania terenu z RZ na R/ZN" w § 25.

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.

§1

W obszarze objętym zmianą planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§2

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§3

Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Oława w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Siedlce w gminie Oława

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława” oraz na podstawie uchwały Nr XVI/85/2011 Rady Gminy Oława z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Siedlce w gminie Oława, sporządzono projekt zmiany planu.

Opracowana zmiana planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy dla przedmiotowego obszaru, w części zainicjowanej wnioskami i potrzebami mieszkańców miejscowości.

Obszar zmiany planu, znajdujący się w północnej części gminy Oława obejmuje zabudowania wsi Siedlce, tereny rolne oraz fragment doliny Odry z terenami leśnymi, terenami zieleni, w tym terenami objętymi formami ochrony przyrody Natura 2000. Granica obszaru planu wyznacza teren o powierzchni około 867 ha.

Głównym celem zmiany planu miejscowego jest wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie zabudowy istniejącej. Planuje się rozwój zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi im funkcjami usługowymi na terenach rolniczych, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi. Nowa zabudowa w swym charakterze i układzie nawiązywać będzie do istniejącej tkanki ruralistycznej wsi Siedlce. Pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu pozostałe tereny rolne, przebieg cieków wodnych, tereny leśne i zieleni nieurządzonej.

Dodatkowo plan reguluje przebieg i docelową postać układu komunikacyjnego, w tym dróg wewnętrznych. Dla terenu przeznaczanego pod zabudowę w planie ustalono szczegółowe parametry zabudowy takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni ze szczególnym uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagało uzyskania zgody na przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o powierzchni 0,1329 ha. Pozostałe tereny, które nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, a w przypadku których pozostawienie istniejącego przeznaczenia byłoby niezgodnie z obowiązującym Studium, zostały wyłączone z granic obszaru opracowania planu.

W związku ze znaczną powierzchnią obszaru objętego granicami planu, został on sporządzony w skali 1:2000. Z uwagi na brak map zasadniczych pokrywających cały jego obszar, rysunek planu miejscowego został sporządzony w części na mapie sytuacyjno-wysokościowej oraz w części na mapach ewidencyjnych, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do przedmiotowej zmiany planu wyłożonego w terminie od 26 września 2013 r. do 25 października 2013 r. wpłynęła jedna uwaga. Szczegółowe rozstrzygnięcie w raz z uzasadnieniem znajduje się w Postanowieniu Wójta z dnia 29 listopada 2013 r. nr pisma RG.6721.1.2012.PP.

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława”.

Projekt zmiany planu przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może być przedmiotem uchwalenia.