

Uchwała Nr
Rady Gminy Siemyśl
z dnia...

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 269/1,
396, 414/7, 414/8, 394, 956, 954, 958, 955, 431, 392, 393, 957, 397, 398, 399, 430/2, 959,
432, 414/9, 414/6, 430/1, 427, 395, 414/3, 390, 389, 429, 428, 391, 230/1, 230/2, 400,
403/3, 415, położone w obrębie geodezyjnym Charzyno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 169/XXI/21 Rady Gminy Siemyśl z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Siemyśl oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl, przyjętego Uchwałą Nr 104/XVII/2000 Rady Gminy Siemyśl z dnia 29 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 40/VIII/07 Rady Gminy Siemyśl z dnia 25 kwietnia 2007 r., zarządzeniem zastępczym Nr 3/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2022 r. oraz Uchwałą 315/XLIII/23 Rady Gminy Siemyśl z dnia 27 września 2023 r., Rada Gminy Siemyśl uchwala, co następuje.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne
§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 269/1, 396, 414/7, 414/8, 394, 956, 954, 958, 955, 431, 392, 393, 957, 397, 398, 399, 430/2, 959, 432, 414/9, 414/6, 430/1, 427, 395, 414/3, 415, 390, 389, 429, 428, 391, 230/1, 230/2, 400, 403/3, położone w obrębie geodezyjnym Charzyno, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000.
3. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
 - 2) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3,
 - 5) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.
2. W planie nie ustala się, z racji braku występowania przesłanek:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) zwymiarowane odległości podane w metrach;
 - 6) przeznaczenie terenów;
 - 7) strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie, wyznaczona od napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV;
 - 8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 9) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 10) strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Ustalenia symboli cyfrowo-literowych należy rozumieć jako symbole określające przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 2 i ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 2) granicy planu – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć rodzaj nieprzekraczalnej linii zabudowy, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie co najmniej 70% długości ściany frontowej budynku, przy czym dla zabudowy gospodarczo-garażowej linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) wobec których linię należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem cyfrowo-literowym terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 8) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu, przy czym w ramach podstawowego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w samodzielnych budynkach lub w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach;
- 10) zabudowie gospodarczo-garażowej - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które

pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami literowymi:
 - 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 3) U-KOP – teren usług lub parkingu;
 - 4) KDZ – teren drogi zbiorczej;
 - 5) KDL – tereny dróg lokalnych;
 - 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
 - 7) IT – teren telekomunikacji;
 - 8) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 9) ZP – teren zieleni urządzonej;
 - 10) C – tereny cmentarza.
3. Ustala się, że granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych stanowią linie rozgraniczające teren oznaczony symbolem 1ZP.
4. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1IT, 1C, 2C.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, przy czym dla istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę i przebudowę po obrysie tych budynków.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - 1) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 20% nasycenia koloru.
4. Ustala się geometrię dachów budynków: dachy pochyłe – dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.

5. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż wskazany w ust. 4 rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, z zastrzeżeniem ustaleń § 8.
6. Ustala się układ kalenicy:
 - 1) budynków mieszkalnych – równolegle do frontu działki;
 - 2) pozostałych budynków – równolegle lub prostopadle do frontu działki.
7. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż wskazany w ust. 6 układ kalenicy, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowego układu kalenicy.
8. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów:
 - 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
 - 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.
 2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
 3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu.
 4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło zgodnie z § 18 ust. 6.
 5. Ustala się obowiązek zachowania ciągłości i prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych, z dopuszczeniem ich przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
 6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania:
 - 1) terenu oznaczonego symbolem MNW jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) terenów oznaczonych symbolem MNW-U – jako terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) terenów oznaczonych symbolem RZM – jako terenów zabudowy zagrodowej;
 - 4) terenu oznaczonego symbolem 1ZP – jako terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
7. Wskazuje się, że w granicach planu nie występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.
 8. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów
kulturowych

§ 8

1. W granicach planu zlokalizowane są następujące zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - 1) Budynek mieszkalny – dawna poczta (ul. Wojska Polskiego 14);
 - 2) Budynek mieszkalny wraz ze sklepem (ul. Wojska Polskiego 11);
 - 3) Kaplica cmentarna (ul. Wojska Polskiego 16);
 - 4) Cmentarz ewangelicki wraz z ogrodzeniem i bramą główną (ul. Wojska Polskiego 16).
2. W zakresie ochrony zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 ustala się:
 - 1) zachowanie bryły budynku z zakazem nadbudowy;
 - 2) możliwość rozbudowy wyłącznie poprzez dobudowę, z wykluczeniem elewacji frontowej i eksponowanych elewacji bocznych;
 - 3) zachowanie i odtwarzanie detalu architektonicznego;
 - 4) zakaz wykonywania izolacji termicznej na elewacjach budynku;
 - 5) zakaz zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
 - 6) nakaz przywracania historycznych otworów z uwzględnieniem historycznych podziałów stolarki;
 - 7) zakaz wykonywania nowych otworów w elewacjach frontowych i eksponowanych elewacjach bocznych;
 - 8) nakaz zachowania i odtwarzania historycznych materiałów wykończeniowych elewacji oraz historycznego rodzaju pokrycia dachowego;
 - 9) przy dobudowie nowych elementów w celu dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – lokalizowanie ich z wykluczeniem elewacji frontowych i eksponowanych elewacji bocznych;
 - 10) zakaz montowania urządzeń technicznych, a także przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur na elewacjach frontowych i eksponowanych elewacjach bocznych;
 - 11) możliwość rozbiórki budynku na podstawie opinii o bardzo złym stanie technicznym, przekazanej wraz z inwentaryzacją budynku i dokumentacją fotograficzną do archiwum właściwego urzędu konserwatorskiego.
3. W zakresie ochrony zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 obowiązują ustalenia § 10.
4. Obszar w granicach planu znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wsi Charzyno, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków. Obowiązują ustalenia § 9.
5. W granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 16-15/89, ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz ustalenia § 11.

§ 9

1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, zgodnie z rysunkiem planu.
2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zachowanie przebiegu ulic i placów z uwzględnieniem zachowania pierwotnych nawierzchni;
- 2) zachowanie historycznych podziałów własnościowych;
- 3) zachowanie rozplanowania zabudowy na poszczególnych działkach, w szczególności usytuowania domów mieszkalnych;
- 4) zachowanie architektonicznej formy zabudowy w zakresie jej gabarytów, kształtu dachów oraz zasadniczej kompozycji elewacji;
- 5) zachowanie i odtwarzanie zieleni komponowanej, w tym pod względem rozplanowania i składu gatunkowego;
- 6) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy;
- 7) obowiązek konsultowania z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków działań w zakresie:
 - a) budowy nowych obiektów,
 - b) kształtowania gabarytów i bryły budynków,
 - c) przebudowy i remontu budynków,
 - d) zmiany funkcji budynków.

§ 10

1. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu.
2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zachowanie historycznie ukształtowanej granicy cmentarza;
 - 2) zachowanie i odtwarzanie zieleni komponowanej pod względem rozplanowania i składu gatunkowego;
 - 3) zachowanie układu dróg i alejek;
 - 4) zachowanie ogrodzenia i bramy;
 - 5) zachowanie i odtwarzanie nagrobków, krzyży, ogrodzenia kwater i innych zachowanych elementów urządzenia cmentarza, z zachowaniem historycznej kompozycji;
 - 6) do czasu przeprowadzenia prac konserwatorskich lub rewaloryzacyjnych zachowanie istniejącej szaty roślinnej powstałej w wyniku naturalnej sukcesji, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych oraz działań niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - 7) uzgadnianie wszelkich prac renowacyjnych i porządkowych a także wycinki drzew z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.

§ 11

1. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.
2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) Współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

- 2) Przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. W granicach planu przestrzeniami publicznymi są:
 - 1) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD;
 - 2) teren usług lub parkingu, oznaczony symbolem 1U-KOP;
 - 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
 - 4) tereny cmentarzy, oznaczone symbolami 1C, 2C.
2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 13

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14

1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolami literowymi MNW-U:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m,
 - 3) kąty położenia działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się uzyskanie działek na terenie wskazanym w ust. 2 w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych, niż określone w ust. 2, wyłącznie pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozdział 9.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 15

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolem literowym MNW-U – 1000 m².
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, a także działek wydzielanych

w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia średniego napięcia 15 kV, od której wyznacza się strefę ochronną o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi).
2. W granicach strefy ochronnej, o której mowa w ust. 1, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.
3. W przypadku skablowania linii, o której mowa w ust. 1, ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.
4. Zabudowę i zagospodarowanie w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci.

§ 17

Teren w granicach planu położony jest w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref 50 m oraz 150 m od granic terenu cmentarza, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy Siemysł i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
 - 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
 - 4) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w sposób niekolidujący z możliwością zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, przy czym w granicach terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-U, RZM oraz C sieci te należy lokalizować w pierwszej kolejności pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu;

- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
 - 1) ustala się odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków bytowych i powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną o średnicy od 150 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej o średnicy od 100 mm;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub do zbiorników retencyjnych, a także do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób niezagrożący środowisku oraz zasobom wód podziemnych.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 25 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz.
5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
 - 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) ustala się zasilanie w oparciu o:
 - a) sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, wyprowadzoną z istniejących i nowych stacji transformatorowych,
 - b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru oraz instalacji wykorzystujących biogaz, niezależnie od ich mocy;
 - 3) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako linii podziemnych.
6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) dopuszcza się rozwój systemu ciepłowniczego poprzez budowę sieci o średnicy od 35 mm wraz z towarzyszącymi urządzeniami ciepłowniczymi oraz możliwość korzystania z ciepła sieciowego.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg publicznych: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z terenów komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w ust. 1 oraz przebiegających w sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem wewnętrznych układów komunikacyjnych, dojazdów i dojazdów.

3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne: ul. Wojska Polskiego i ul. Polna, mające dalszy przebieg w obrębie gminy oraz powiązane z systemem komunikacyjnym w gminie.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych, realizowanych jako terenowe (naziemne) lub w garażach (w tym podziemnych) w granicach działki budowlanej:
 - 1) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
5. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych na budynek usługowy: 2.
6. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) na terenach MNW-U – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 stanowisk postojowych, wyliczonych zgodnie z ust. 4 pkt 2, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, jeżeli łączna liczba stanowisk postojowych wynosi co najmniej 5;
 - 2) na terenie U-KOP – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 stanowisk postojowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

Rozdział 13.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 20

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu na poziomie 30%.

Rozdział 14.

Przepisy szczegółowe

§ 21

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MNW**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczo-garażowej ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
 - g) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w całości w strefie odległości 150 m od granicy terenu cmentarza.

§ 22

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.
2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczo-garażowej ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
 - g) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.
4. Na terenie 1MNW-U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia § 8.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1, znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz objęte są, zgodnie z rysunkiem planu, strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 9.
6. Przez teren 1MNW-U przebiega, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzna elektroenergetyczna linia średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochronną. Obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Części terenów, o których mowa w ust. 1, położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach odległości 50 m oraz 150 m od granicy terenu cmentarza.

§ 23

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1U-KOP**: teren usług lub parkingu.
2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - f) maksymalna wysokość budynków – 5 m, 1 kondygnacja nadziemna;

- g) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.
4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.
 5. Teren, o którym mowa w ust. 1, znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz objęty jest, zgodnie z rysunkiem planu, strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 9.
 6. Teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w całości w strefie odległości 50 m od granicy terenu cmentarza.

§ 24

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem: **1KDZ**: teren drogi zbiorczej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1, znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz objęty jest, zgodnie z rysunkiem planu, strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 9.
5. Przez teren, o którym mowa w ust. 1 przebiega, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzna elektroenergetyczna linia średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochronną. Obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

§ 25

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami: **1KDL, 2KDL**: tereny dróg lokalnych.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1, znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz objęte są, zgodnie z rysunkiem planu, strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 9.

§ 26

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem: **1KDD**: teren drogi dojazdowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1, znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz objęty jest,

zgodnie z rysunkiem planu, strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 9.

§ 27

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem: **1IT**: teren telekomunikacji.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej oraz budynków, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do jej funkcjonowania, a także zieleni urządzonej oraz niezbędnych dojazdów.
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
 - f) maksymalna wysokość budynków – 5 m;
 - g) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 40 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz objęty jest, zgodnie z rysunkiem planu, strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 9.
4. Część terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, objęta jest strefą ochronną napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV. Obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Części terenu, o którym mowa w ust. 1, położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach odległości 50 m oraz 150 m od granicy terenu cmentarza.

§ 28

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1RZM, 2RZM**: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną dla budynków mieszkalnych;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych, inwentarskich, składowych i magazynowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m;
 - g) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m.

3. Na terenie 2RZM, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia § 8.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1, znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz objęte są, zgodnie z rysunkiem planu, strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 9.
5. Na terenie 2RZM, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, objęte, zgodnie z rysunkiem planu, strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 11.
6. Przez teren 2RZM przebiega, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzna elektroenergetyczna linia średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochronną. Obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Część terenu 1RZM, zgodnie z rysunkiem planu, objęta jest strefą ochronną napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia 15 kV. Obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
8. Części terenów, o których mowa w ust. 1, położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach odległości 50 m oraz 150 m od granicy terenu cmentarza.

§ 29

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1ZP**: teren zieleni urządzonej.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, placów, ciągów pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury i wiat.
3. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Ustala się wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
5. Teren, o którym mowa w ust. 1, znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz objęty jest, zgodnie z rysunkiem planu, strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 9.
6. Teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w całości w strefie odległości 50 m od granicy terenu cmentarza.

§ 30

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1C, 2C**: tereny cmentarza.
2. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację powierzchni grzebalnych – z zastrzeżeniem ust. 3, kolumbariów, miejsc zbierania odpadów, zieleni urządzonej, ujęć wód na potrzeby cmentarza, ciągów pieszych.
3. W granicach terenu 2C zakazuje się pochówków doziemnych.
4. Ustala się wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;

- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 6) maksymalna wysokość budynków – 5 m;
 - 7) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m.
5. Na terenie 1C, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia § 8.
6. Na terenie 1C, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obszar zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz objęty, zgodnie z rysunkiem planu strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Obowiązują ustalenia § 10.
7. Tereny, o których mowa w ust. 1, znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz objęte są, zgodnie z rysunkiem planu, strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 9.

Rozdział 15.

Przepisy końcowe

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siemysł.

§ 32

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.