

Projekt

z dnia 20 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIANOWIE**

z dnia 19 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Łużycką, a ul. Łubuszan
w Sianowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 poz. 1907 i poz. 1940), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXI/526/2023 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 3 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Łużycką a ul. Łubuszan w Sianowie, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianowa, przyjętego Uchwałą Nr LVIII/422/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Łużycką a ul. Łubuszan, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 20,54 ha, oznaczono na rysunku planu składającym się z trzech arkuszy, które odpowiadają podziałowi planu na jednostki przestrzenne nr 1, 2, 3 - stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego planu.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenów, znajdujących się w granicach planu, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną z możliwymi usługami towarzyszącymi, zabudowę usługową, a także określenie zasad rozwoju systemów infrastruktury technicznej i drogowej.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, 2 i 3;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Sianowa;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **przeznaczenie** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie i obiekty budowlane na terenie objętym inwestycją zgodne z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych z wyłączeniem sytuowania:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych,
 - b) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - c) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,0 m,
 - d) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice – wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 1,8 m,
 - e) zewnętrznych: pochylni, schodów, ramp, zjazdów do garaży;
- 4) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° włącznie;
- 5) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 6) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć obiekty do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług, w zgodności z wymogami określonymi w przepisach odrębnych w zakresie dotrzymania wymaganych standardów środowiska; t.j. usług takich jak: handel detaliczny, usługi bankowe i pocztowe, gastronomiczne, projektowe, niepubliczne usługi opieki, zdrowia, oświaty, biura, usługi serwisowe sprzętu komputerowego, elektronicznego lub artykułów gospodarstwa domowego, rowerów, nieuciążliwe usługi rzemiosła artystycznego, krawieckie, kosmetyczne, fitness, fryzjerskie, fotograficzne, z wyłączeniem usług prowadzonych w obiektach: stacji paliw, stacji diagnostycznych pojazdów mechanicznych, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych, hurtowni, stolarni, warsztatów ślusarskich;
- 7) **wartościowy drzewostan** – rodzime gatunki drzew, których obwód na wysokości 130 cm jest większy, niż 130 cm.

§ 3. W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem literowym „MW” dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w formie lokali użytkowych, spełniających łącznie poniższe warunki:

- 1) lokal użytkowy lub lokale użytkowe należy sytuować w poziomie parteru;
- 2) do lokalu lub lokali użytkowych użytkowego należy zapewnić wejście (dojście), niezależne od wejścia (dojścia) z którego korzystają mieszkańcy budynku, z ogólnodostępnego terenu, ulicy lub placu;
- 3) powierzchnia całkowita lokalu lub lokali nie przekroczy 30 % powierzchni całkowitej budynku.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów, oznaczonych symbolami literowym:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 4) **U** – teren usług;
- 5) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 6) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej;
- 7) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 9) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 10) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) **KPP** – teren komunikacji pieszej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wysokości nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 25,0 m n.p.t.

3. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów oraz obszaru objętego planem - obiekty infrastruktury technicznej i urządzenia budowlane, zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania oraz komunikację, można realizować na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu z zapewnieniem dostępności do infrastruktury technicznej dla właściwych instytucji branżowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenach oznaczonych symbolami „MW-U, MN-U” na jednej działce budowlanej może być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa - w zależności od symbolu wielorodzinna albo jednorodzinna oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa lub funkcja usługowa nieuciążliwa wbudowana w budynek z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych i przepisów odrębnych.

5. Zakaz zabudowy garażowej w formie naziemnych boksów zgrupowanych lub wolnostojących,

6. Dopuszcza się wiaty rowerowe i śmietnikowe o wysokości do 4,5 m.

§ 6. Ustalenia dotyczące parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy zagospodarowania terenu - w przypadku działek budowlanych o powierzchni większej, niż minimalna możliwa do wydzielenia na danym terenie i określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przyjęcie intensywności zabudowy jak dla minimalnej powierzchni działki możliwej do wydzielenia na danym terenie, określonej w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, usługowej, obiektów i urządzeń radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

2. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi drzewami stanowiącymi wartościowy drzewostan, dopuszcza się wycinkę drzew zgodnie z przepisami odrębnymi i pod warunkiem wykonania nasadzeń zastępczych z wyłączeniem istniejących zadrzewionych fragmentów terenu oznaczonego symbolem 3.1MNW,, które określono zielonym kolorem na rysunku planu, gdzie grupy wartościowych drzew są do zachowania, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych i cięć sanitarnych .

3. Wyznacza się tereny chronione akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) tereny oznaczone symbolem „MN” jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami „MW” jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”;
- 3) tereny oznaczone symbolami „MW-U”, „MN-U”, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na obszarze objętym planem zlokalizowana jest część stanowiska archeologicznego zewidencjonowanego jako Sianów stan. 5, AZP 14-22/21, dla którego wyznacza się strefę „WIII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych; inwestora obowiązują następujące warunki:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
- b) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami szczególnymi ds. ochrony zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na terenie planu wyznacza się tereny przestrzeni publicznych stanowiących drogi publiczne oznaczone symbolami: KDZ, która stanowi część pasa drogowego, którego szersza część znajduje się poza niniejszym planem oraz KDL, KDD, teren komunikacji pieszej KPP.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym:

- 1) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych winno zapewniać dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym o ograniczonej mobilności, osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, zieleni urządzoną – stosownie do możliwości technicznych;
- 3) możliwa jest lokalizacja obiektów tymczasowych zgodnie z § 12;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych w połączeniu z wiatą przystankową komunikacji autobusowej, stanowiącą jednolity pod względem architektonicznym obiekt budowlany w pasach drogowych dróg publicznych.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa: 1) w granicach planu wyznaczono strefę częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W III” podlegającą ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków, dla których zasady zagospodarowania zawarte zostały w § 8;

- 2) na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania województwa.

§ 11. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości: 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek uprawnionych stron ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 6,0 m;
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 70° do 110°;
- 4) szerokości działek pełniących rolę komunikacyjną:
 - a) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z ustalonymi w planie drogami publicznymi lub wewnętrznymi – obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5,7 m,
 - b) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z ustalonymi w planie drogami publicznymi lub wewnętrznymi – obowiązuje wydzielenie dojścia i dojazdu o szerokości minimalnej 8,0 m,
 - c) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m.

3. Warunki zawarte w ust. 2 pkt 1 nie dotyczą wydzielenia na polepszenie zagospodarowania działki sąsiedniej, pod komunikację i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celach określonych przepisami odrębnymi.

4. Obowiązuje nakaz wydzielania działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, o szerokości 7,0 m liczonej w poziomie od osi symetrii linii o napięciu 15 kV w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, tworzenia hałd i nasypów, oraz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m, wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych; przy czym oś symetrii linii wyznaczają słupy.

2. Określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż kablowych linii elektroenergetycznych, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych:

- 1) w odległości 1,5 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu SN-15 kV w obu kierunkach;
- 2) w odległości 1,0 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu nN-0,4 kV w obu kierunkach.

3. Napowietrzne sieci energetyczne istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w istniejących i projektowanych pasach drogowych dróg przeznacza się do skablowania i zlokalizowania w wyznaczonych w planie pasach drogowych publicznych lub komunikacji wewnętrznej wynikającej z zagospodarowania terenów, lub ciągach pieszych, a w przypadku braku takich możliwości technicznych – na terenach poza obszarem zabudowy określonym liniami nieprzekraczalnymi zabudowy.

4. Pasy technologiczne ochronne obowiązują do czasu likwidacji lub relokacji sieci z zastrzeżeniem ust. 2.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Dla terenów, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, dopuszcza się ich wykorzystywanie w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów z wyjątkiem:

- 1) obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych, sanitarnych, lokalizowanych w związku imprezami sezonowymi na terenach oznaczonych symbolami „U”;
- 2) utwardzenia pasów drogowych do czasu ich realizacji w układzie docelowym;
- 3) sezonowych straganów warzywno-owocowych lokalizowanych na terenach publicznych i na terenach w ich bezpośrednim sąsiedztwie pod warunkiem zachowania bezpiecznego użytkowania terenów oraz zachowania minimalnej odległości 10,0 m od okien pomieszczeń mieszkalnych.

§ 14. Ustalenia w zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1. Obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych w tym zakresie.

2. Należy zapewnić wykonywanie czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

1) w zakresie systemu komunikacji ustala się:

a) powiązanie układu drogowego obszaru planu składającego się z trzech jednostek przestrzennych, oznaczonych numerami 1, 2, 3:

- z zewnętrznym miejskim układem drogowym – tj. ulicami Łubuszan i Łużycką, poprzez istniejący i projektowany układ dróg publicznych, których połączenie zostanie określone na podstawie przepisów odrębnych,
- połączenie z pasami drogowymi dróg publicznych lokalnych i dojazdowych, określonych na obszarze sąsiadującego planu uchwalonego uchwałą nr XXVI/149/08 z dn. 27.06.2008 r. - jako ich kontynuację w niniejszym planie w celu zachowania jednolitego i ciągłego systemu komunikacji,

b) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez:

- projektowane i istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami „KDL” i „KDD”,
- projektowane i istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolem „KR”,
- ciąg pieszo - rowerowy oznaczony symbolem KP,

c) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z dróg do nich przyległych, wyznaczonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) w terenach komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej dopuszcza się lokalizację niekubaturowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
- 2) w zakresie komunikacji rowerowej ustala się:
- a) możliwość prowadzenia ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów pod warunkiem oddzielenia kolorystycznego pasa przeznaczonego dla rowerów i zachowania bezpieczeństwa ruchu,
 - b) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub dróg pieszo-rowerowych na pozostałych terenach zgodnie z § 5 ust. 3;
- 3) lokalizacja nowego obiektu lub wykonanie robót budowlanych jak: budowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania, powodujących wzrost potrzeb parkingowych, wymaga zapewnienia na terenie działki budowlanej objętej inwestycją, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości:
- a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny wliczając miejsce w garażu i na podjeździe,
 - b) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1.2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, w tym dla osób przyjezdnych przynajmniej 0,2 miejsca postojowego ogólnodostępnego na jeden lokal mieszkalny w zaokrągleniu do całości należy zlokalizować na poziomie terenu,
 - c) dla funkcji usługowej z zastrzeżeniem lit. d, e, f – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń magazynowych, komunikacyjnych, higieniczno-sanitarnych, technicznych,
 - d) dla usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjne,
 - f) dla usług turystyki – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca noclegowe w pensjonacie, motelu, lub hotelu,
 - g) dla funkcji rekreacyjnej lub sportowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 150 m² powierzchni użytkowej budynku i nie mniej niż 1 miejsce na każde 250 m² terenu urządzonego pod funkcję rekreacji i sportu;
- 4) na działkach, na których realizowana jest zabudowa usługowa oraz obiekty rekreacyjne i sportowe, należy zapewnić dodatkowe miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc, o których mowa w pkt. 3;
- 5) na terenie objętym inwestycją w postaci obiektu wielofunkcyjnego wymaganą liczbę miejsc postojowych należy zsumować wynikającą ze wskaźników dla określonych funkcji;
- 6) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przewiduje się realizację miejsc do parkowania, dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym, które nie wlicza się do bilansu wymaganych miejsc do parkowania.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej w drogach oznaczonych symbolami: 1.1KDR, 1.1KDL, 1.1KDD, 1.2KDD, 2.1KDR, 2.1KDD, 2.2KDD; 3.1KDZ;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowe, odprowadzenie ścieków sanitarnych, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 3) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w pasach drogowych, a także na innych terenach zgodnie z § 5 pkt 3;

- 4) ustalenia planu nie ograniczają budowy, przebudowy, rozbudowy, a także likwidacji infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają zastosowania innych parametrów niż określone ustaleniami planu, kierunku, przebiegu i lokalizacji, a także zastosowania rozwiązań zamiennych, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
- a) na cele socjalno-bytowe należy realizować z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego w granicach miasta Sianowa, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,
 - b) w przypadku braku sieci wodociągowej, do czasu jej realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 6) odprowadzenie ścieków:
- a) nakazuje się docelowo odprowadzenie ścieków bytowych – t.j. z obiektów o funkcji usługowej, z których ścieki różnią się składem od ścieków bytowych - poprzez system sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno, położonej poza obszarem planu,
 - b) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji, dopuszcza się indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków - pod warunkiem, że wymiary działki budowlanej i jej zagospodarowanie spełnią przepisy odrębne w tym zakresie,
 - c) lokalizacja przepompowni ścieków na terenach zgodnie z § 5 pkt 3;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest rzeka Polnica położona poza granicami planu,
 - b) nakazuje się:
 - retencjonowanie i wykorzystanie gospodarcze wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki lub na terenie objętym inwestycją,
 - w przypadku przekroczenia chłonności należy odprowadzić nadmiarowe ilości wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem odgałęzień o maksymalnej średnicy DN 150, spowalniających przepływ wód z terenów zabudowy do sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów do istniejących i projektowanych systemów retencjonowania wód (urządzenia wodne w postaci rowów, kanałów i zbiorników retencyjnych, służące racjonalnej gospodarce wodnej bilansującej obszarowo zasoby retencyjne w zlewni) oraz planowanej kanalizacji deszczowej otwartej i zamkniętej, poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci o średnicach dla kanalizacji deszczowej zamkniętej nie mniejszych niż DN 300,
 - w przypadku kolizji realizowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi - ich przebudowę z zachowaniem ciągłości odpływu wód gruntowych z obszaru obsługiwanego przez te urządzenia,
 - zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do urządzeń melioracyjnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, a także poprzez stacje transformatorowe,
 - b) lokalizacja stacji transformatorowych w miejscach wyznaczonych w planie, z dopuszczeniem zgodnie z § 5 pkt 3,
 - c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym mikroinstalacji wykorzystujących energię słoneczną, wiatru, a także poprzez turbiny w procesie kogeneracji lub trigeneracji,
 - d) przez teren planu przebiegają elektroenergetyczne sieci napowietrzne średnich i niskich napięć, powodują one ograniczenia, o których mowa w § 12;

- 9) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, lokalizowanych zgodnie z § 5 ust. 3 po spełnieniu warunków, techniczno-ekonomicznych gazyfikacji obszaru objętego planem, ponadto:
- a) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, a w szczególności:
 - zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, wznoszenia stałych składów i magazynów,
 - zakaz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
 - zakaz sadzenia zieleni wysokiej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła - w tym gazowych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem, że źródła ciepła, w których następuje spalanie paliw, muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych oraz w przepisach obowiązujących w tym zakresie na terenie województwa zachodniopomorskiego,
 - b) dopuszcza się dodatkowe lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną ze źródeł odnawialnych oraz z instalacji kogeneracji lub trigeneracji;
- 11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 12) minimalne parametry projektowanej infrastruktury technicznej:
- a) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Ø 200, przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej o średnicy minimalnej Ø 63,
 - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Ø 300,
 - c) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 100,
 - d) sieci energetycznej: n/n, śr/n, sieci oświetlenia ulicznego,
 - e) sieci gazowej śr/c i n/c o minimalnej średnicy Ø 63,
- 13) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe uzbrojenie podziemne, w tym kanały technologiczne.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów jednostki przestrzennej nr 1

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1MN** o powierzchni 0,0050 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do przyłączenia do działki sąsiedniej, zabudowanej budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zagospodarowanie zielenią przydomową, mała architektura, bez możliwości zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80 %;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej – dostęp z sąsiadującej drogi i z terenu sąsiadującej działki zlokalizowanej poza niniejszym planem;
- 6) w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1MW** o powierzchni 2,4336 ha, **1.2MW** o powierzchni 5,4290 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi zgodnie z § 3 ustaleń wstępnych;

- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa w dowolnej formie – wolnostojąca lub zwarta,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,6 do 1,20,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
 - g) zasady kształtowania dachów- dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 800 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – dostęp z sąsiadujących dróg istniejących i planowanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w zakresie połączenia z istniejącymi drogami publicznymi oraz zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
- 7) w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1MW-U** o powierzchni 0,8000 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa w dowolnej formie – wolnostojąca lub zwarta, usługi dobudowane do budynków mieszkalnych lub wbudowane w budynki mieszkalne, lub wolnostojące,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30 %,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,30 do 1,20,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m,
 - g) zasady kształtowania dachów- dachy płaskie,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 4) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – dostęp z sąsiadujących dróg istniejących i planowanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w zakresie połączenia z istniejącymi drogami publicznymi oraz zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
- 7) w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1U** o powierzchni 0,0158 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej – do przyłączenia do działki sąsiedniej zabudowanej budynkiem usługowym – z funkcją obsługi pojazdów, zlokalizowanej poza niniejszym planem;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – bez możliwości zabudowy, zagospodarowanie w formie terenu utwardzonego, z zielenią;

- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10 %;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – dostęp z sąsiadującej drogi;
- 6) w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2U** o powierzchni 2,0340 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację na tej samej działce budowlanej lokalu mieszkalnego wbudowanego w obiekt usługowy, o powierzchni całkowitej nie większej, niż 45% powierzchni całkowitej budynku lub w formie budynku mieszkalnego dobudowanego do usługowego, lub budynku wolnostojącego;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa w dowolnej formie – wolnostojąca lub zwarta,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30 %,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego może stanowić do 30 % powierzchni zabudowy projektowanej inwestycji,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²,
 - h) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome do 45°, dla obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się dachy o dowolnym kształcie, w tym np. pneumatyczne;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 4) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym zakresie obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – dostęp z sąsiadujących dróg istniejących i planowanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w zakresie połączenia z istniejącymi drogami publicznymi oraz zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
- 7) w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1KDR** o powierzchni 0,1072 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, stanowiącej ul. Łużycką;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) teren stanowi część pasa drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
 - c) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - d) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - e) istniejące drzewa niekolidujące z przeznaczeniem terenu - do zachowania;
- 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7;
- 2) tereny stanowią obszary przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 9;
- 3) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 16;

- 4) pas drogowy 1.1KDR łączy się z podstawową częścią drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Łużyckiej, sąsiadującej poza granicami niniejszego planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z układem dróg dojazdowych określonych w planie.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1KDL** o powierzchni 0,9680 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogi o klasie lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - d) chodnik co najmniej jednostronny,
 - e) dopuszcza się drogę rowerową jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów,
 - f) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, gdzie zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 9;
- 5) na terenach występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 6) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 16;
- 7) pas drogowy łączy się z istniejącą poza planem ulicą Łubuszan oraz z wyznaczonymi w niniejszym planie pasami dróg dojazdowych i dalszym ciągiem tej drogi lokalnej oraz drogą dojazdową w planie sąsiadującym.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1KDD** o powierzchni 0,1892 ha, **1.2KDD** o powierzchni 0,3447 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny pasów dróg o klasie dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - d) chodnik co najmniej jednostronny,
 - e) dopuszcza się lokalizację pasów wydzielonych z jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów pod warunkiem oddzielenia kolorystycznego i zachowania bezpieczeństwa ruchu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7;
- 4) tereny stanowią obszary przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 9;
- 5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 16;
- 6) pas drogowy 1.1KDD oraz 1.2KDD łączy się z wyznaczonym pasem drogi lokalnej 1.1KDL oraz z pasem drogi dojazdowej w planie sąsiadującym, dopuszcza się połączenie pasów drogowych 1.1KDD oraz 1.2KDD z pasem drogowym ul. Łużyckiej – połączenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1KPP** o powierzchni 0,0221 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej;

- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego terenu,
 - c) utwardzenie o nawierzchni z kruszywa naturalnego,
 - d) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z terenem;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 9;
- 5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 16.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów jednostki przestrzennej nr 2

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1MNW-U** o powierzchni 1,5520 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub usługowej;
z dopuszczeniem pozostawienia na fragmencie terenu istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa wolnostojąca, przy czym możliwa lokalizacja obiektów zgodnie z § 5 ust.4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 35 %,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
 - h) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, lub strome do 45°;
- 3) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – dostęp z sąsiadujących dróg istniejących i planowanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w zakresie połączenia z istniejącymi drogami publicznymi oraz zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
- 6) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1MNW** o powierzchni 1,1950 ha, **2.2MNW** o powierzchni 0,3795 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym na terenie o symbolu 2.1MNW, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się obiekty usługowe nieuciążliwe dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, usługi wolnostojące,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 35 %,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35 %,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

- g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
- h) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, lub strome do 45°;
- 3) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7;
- 5) na części terenów określono na rysunku planu strefę WIII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 8;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – dostęp z sąsiadujących dróg istniejących i planowanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w zakresie połączenia z istniejącymi drogami publicznymi oraz zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
- 7) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1KDR** o powierzchni 0,0287 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren części pasa drogowego o klasie głównej przyspieszonej stanowiącej ul. Łużycką;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - d) istniejący drzewostan niekolidujący z przeznaczeniem terenu - do zachowania,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7;
- 4) tereny stanowią obszary przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 9;
- 5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
- 6) pas drogowy 2.1KDR łączy się z wyznaczoną podstawową częścią drogi klasy głównej przyspieszonej – ul. Łużycką, sąsiadującą poza granicami niniejszego planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1KDD** o powierzchni 0,1165 ha, **2.2KDD** o powierzchni 0,1164 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - d) chodnik co najmniej jednostronny,
 - e) istniejący drzewostan niekolidujący z przeznaczeniem terenu - do zachowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7;
- 4) tereny stanowią obszary przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 9;
- 5) na części terenu 2.2KDD znajduje się strefa WIII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 8;
- 6) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15;

7) pasy drogowe łączą się z wyznaczonymi pasami dróg dojazdowych w planie sąsiadującym.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1KR** o powierzchni 0,3174 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - d) dopuszcza się chodniki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7;
- 4) na części terenu znajduje się strefa WIII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 8.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów jednostki przestrzennej nr 3

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1MNW** o powierzchni 3,8930 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50 %,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
 - h) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, lub strome do 45°;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7, należy pozostawić na terenie istniejące zadrzewienie śródpolne oraz zadrzewienie na skraju terenu po południowo – wschodniej stronie terenu, oznaczone kolorem zielonym na rysunku planu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – dostęp z sąsiadujących dróg istniejących i planowanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w zakresie połączenia z istniejącymi drogami publicznymi oraz zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
- 5) zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1U** o powierzchni 0,4978 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa w dowolnej formie – wolnostojąca lub zwarta,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20 %,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 45 %,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,

- f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
 - h) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, lub strome do 45°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7;
 - 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – dostęp z sąsiadujących dróg istniejących i planowanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w zakresie połączenia z istniejącymi drogami publicznymi oraz zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
 - 6) w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1KDZ** o powierzchni 0,0263 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren części pasa drogi klasy zbiorczej, stanowiącej ul. Łużycką;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) teren stanowi część pasa drogi zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
 - c) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - d) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - e) istniejące drzewa niekolidujące z przeznaczeniem terenu - do zachowania,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7;
- 4) tereny stanowią obszary przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 9;
- 5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 16;
- 6) pas drogowy 3.1KDZ łączy się z sąsiadującą, podstawową częścią drogi klasy zbiorczej – ul. Łużyckiej, zlokalizowaną poza granicami niniejszego planu.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3.1KR** o powierzchni 0,0664 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 16.

Rozdział 6.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35. Dla terenów objętych ustaleniami planu określa się stawkę procentową w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Sianów jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 36. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXVI/149/08 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów, obejmującego obszary położone w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Sianów i obrębie ewidencyjnym Karnieszewice (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 72, poz.1574).

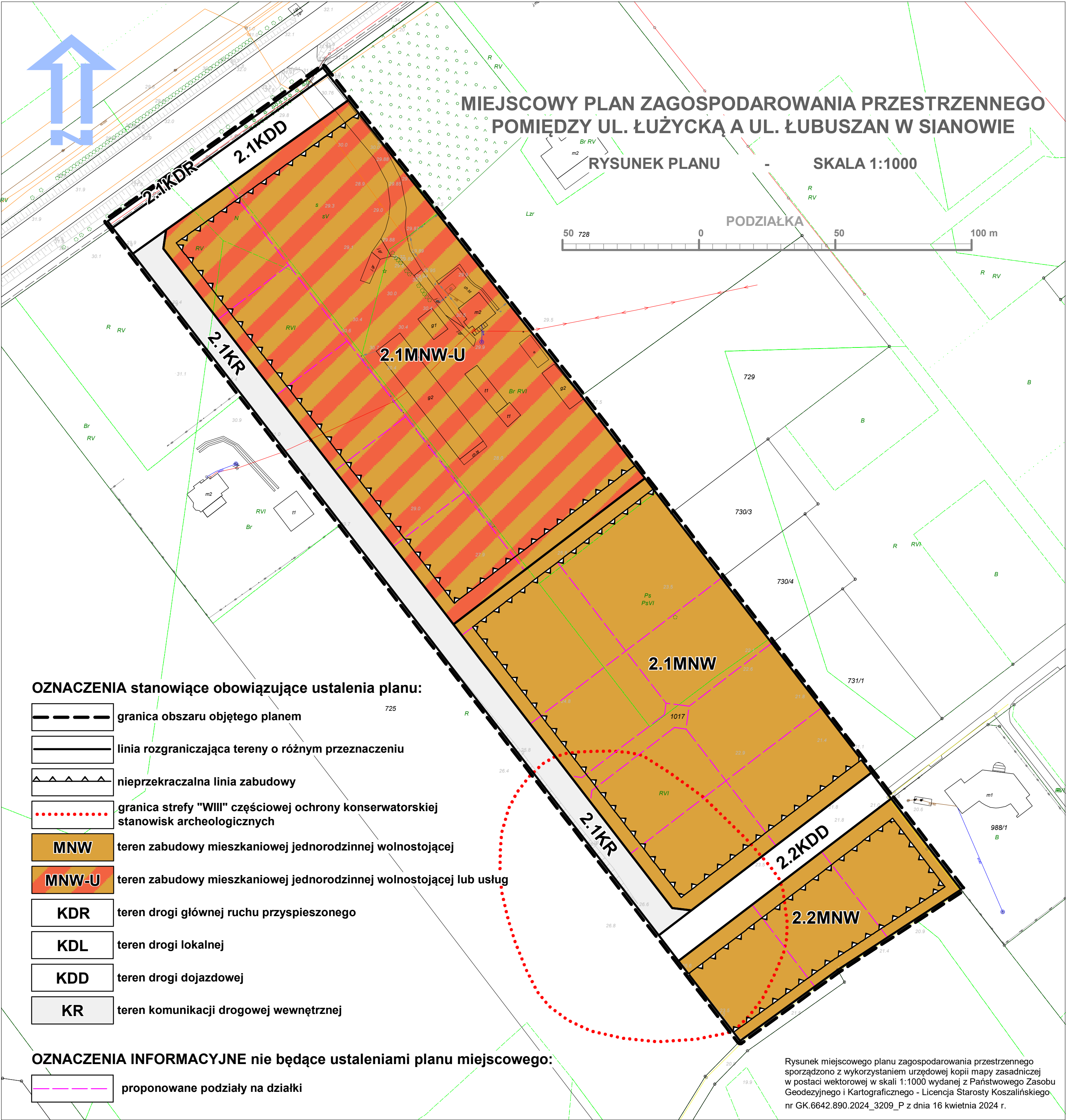
§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sianowie.

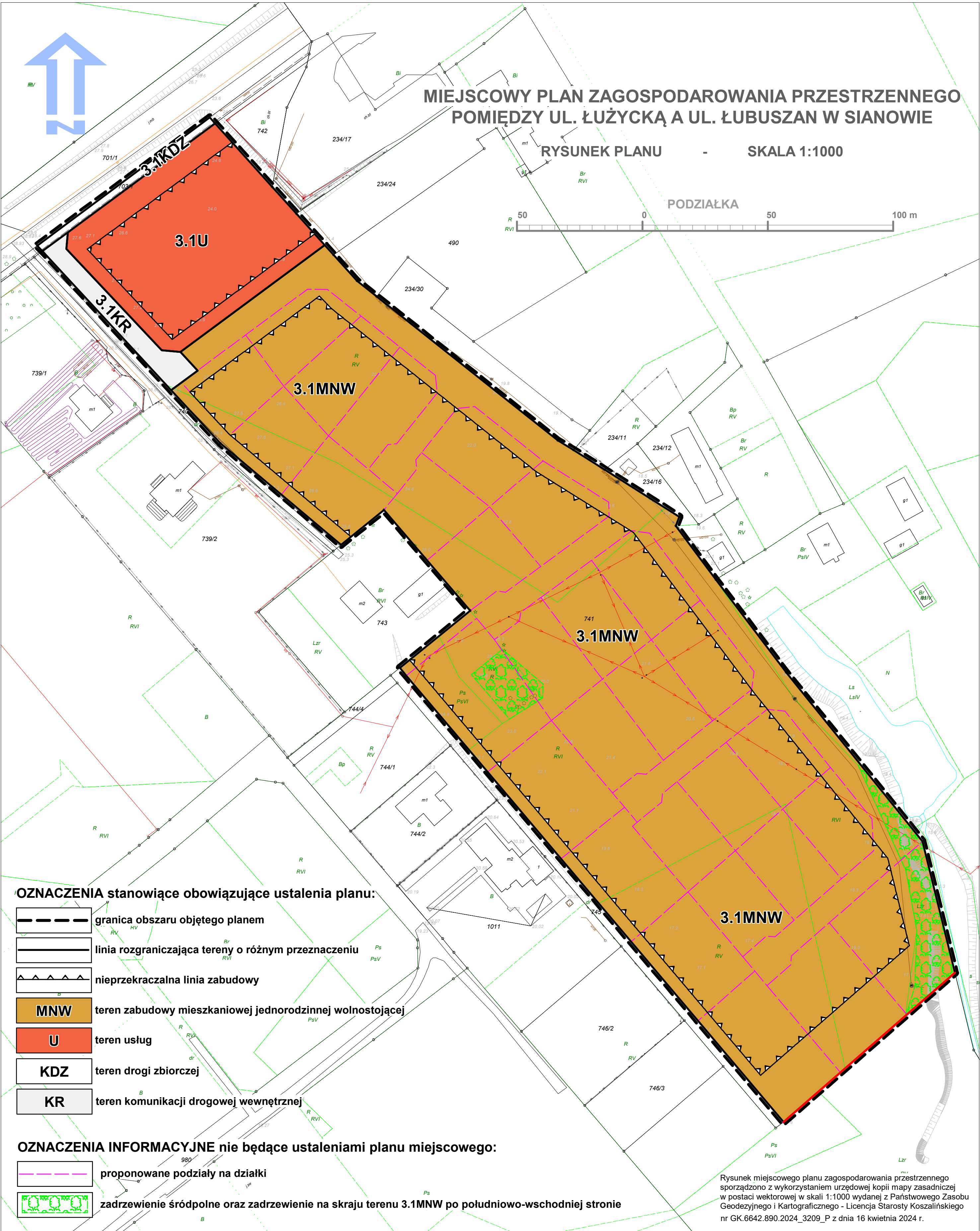
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
	teren usług
	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
	teren drogi lokalnej
	teren drogi dojazdowej
	teren komunikacji pieszej
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV - do likwidacji, relokacji lub skablowania

OZNACZENIA INFORMACYJNE nie będące ustaleniami planu miejscowego:

pas technologiczny ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
przeznaczony do likwidacji, relokacji lub skablowania





Załącznik nr 5 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Sianowie
z dnia 19 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do opracowywanego projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu pomiędzy ul. Łużycką, a ul. Łubuszan w Sianowie nie wpłynęły żadne uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Rada miejska rozstrzyga w następujący sposób o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i należące do zadań własnych gminy, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, obejmują etapową realizację dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1.1KDL; 1.1KDD; 1.2KDD; 2.1KDD; 2.2KDD. Projekt planu dopuszcza tymczasowe utwardzenie pasów drogowych dróg publicznych, co w znaczący sposób obniża koszt ich realizacji początkowej fazy realizacji
- 2) zadanie o którym mowa w pkt 1 będzie finansowane z budżetu gminy z możliwą partycypacją w kosztach w ramach indywidualnych umów obejmujących realizację zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych w planie ulic przez zainteresowanych inwestorów kupujących działki budowlane, dostępne z tych ulic,
- 3) przewiduje się konieczne nakłady finansowe na uzbrojenie techniczne w sieci komunalne, t.j wodociągi, kanalizację sanitarną i deszczową, lokalizowane w pasach drogowych ulic, w kosztach których również mogą uczestniczyć zainteresowani inwestorzy realizujący zabudowę, dla której funkcjonowania jest doprowadzenie niezbędnych mediów.

Załącznik nr 7 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Sianowie
z dnia 19 listopada 2025 r.

dane przestrzenne planu

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "....." w Sianowie, dostępne są pod adresem: <https://www.bip.sianow.pl/bipkod/004/004>.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Sianowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Łużycką, a ul. Łubuszan w Sianowie

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2024 poz. 1130 t.j.ze zm.).

Podjęta Uchwała Nr LXXI/526/2023 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 3 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Łużycką a ul. Łubuszan w Sianowie. zainicjowała procedurę planistyczną planu dla obszaru o pow. 20,54 ha, położonego w północno-wschodniej części Sianowa - na obszarze obowiązującego planu miejscowego gminy i miasta Sianów – Uchwała Nr XXVI/149/08 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów, obejmującego obszary położone w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Sianów i obrębie ewidencyjnym Karnieszewice (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 18.08. 2008 r. Nr 72 poz. 1574).

W wyniku realizacji ww. uchwały został sporządzony projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

Zgodnie z kierunkami rozwoju ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianowa, przyjętego Uchwałą Nr LVIII/422/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r obszar opracowanego projektu planu położony jest w granicach jednostek planistycznych: MU, UM, U. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, zabudowę usługową, drogi publiczne, infrastrukturę techniczną.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania w niniejszym planie określono poprzez analizę wniosków do sporządzanego planu złożonych przez właścicieli gruntów, ważąc interes publiczny i prywatny zachowując zgodność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań.

Celem wskazanych w projekcie miejscowego planu rozwiązań planistycznych jest uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, wskazanie w obszarze planu nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Wyodrębniono tereny przestrzeni publicznych. Projekt planu reguluje docelowy układ komunikacyjny i związany z nim układ infrastruktury technicznej.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy.

Na podstawie uchwały intencyjnej sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodny z zapisami Studium i przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, uwzględniający wymogi wynikające z art. 1 ust. 2- 4 Ustawy, w zakresie:

- pkt 1 i 2 - wymagań ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, poprzez ustalenie w § 4 i 5 „zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy zagospodarowania terenu”, w tym określenie m.in.: maksymalnej wysokości obiektów oraz geometrii dachów, a także poprzez ustalenia szczegółowe dotyczące: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy; ustalenia planu miejscowego zakładają utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w skali i charakterze wpisującym się w architekturę lokalną i topografię terenu oraz nie naruszają równowagi poszczególnych elementów krajobrazu lokalnego;
- pkt 3 - wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustalenia zawarte w § 7 w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, terenów pod zabudowę o powierzchni ponad 4 ha oraz poprzez ustalenie klasyfikacji terenów pod kątem ich ochrony akustycznej, nakaz zachowania wartościowego drzewostanu, oraz określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach;

- pkt 4 - wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez ustalenia zawarte w §8 w których między innymi ustalono wymagania dla strefy „VIII” ochrony stanowiska archeologicznego którą wniesiono na rysunku planu, ustalenia szczegółowe dla terenu, na którym się znajduje, określają zasady jego ochrony i możliwości jego przystosowania do aktualnych potrzeb;

- pkt 5 - wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez odwołanie się do przepisów obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej w §14, oraz poprzez zapewnienie swobodnego dostępu dla osób niepełnosprawnych do terenów przestrzeni publicznych oraz, poprzez wprowadzenie zasad zapewniających miejsca postojowe dla osób wyposażonych w kartę parkingową;

- pkt 6 i 7 - walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności - poprzez: wprowadzenie od nowa, utrzymanie i kontynuację na terenach planu funkcji mieszkaniowych, usługowych, wykorzystanie istniejącego układu infrastruktury technicznej, wyznaczenie terenów komunikacji publicznej z maksymalnym wykorzystaniem nieruchomości gminnych, ochronę istniejących walorów krajobrazowych przedmiotowego obszaru, przy czym tereny rozwoju zabudowy zostaną zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną miasta;

- pkt 8 - potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze nie ma terenów i obiektów, które służyłyby obronności i bezpieczeństwu państwa, projekt planu został przesłany do odpowiednich organów celem uzgodnienia i takie uzyskał, w związku z powyższym uznano, że plan miejscowy zaspokaja potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- pkt 9 - potrzeb interesu publicznego - poprzez wydzielenie i kształtowanie przestrzeni obszarów publicznych komunikacji publicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;

- pkt 10 - potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - poprzez określenie w §16 zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów planu w tym zakresie, a także poprzez ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w zakresie obsługi infrastrukturalnej;

- pkt 11 i 12 - zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowania jawności i przejrzystości procedury planistycznej - poprzez prowadzenie trybu formalno-prawnego projektu planu zgodnie z przepisami art. 8e - 8l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; sporządzając projekt planu zapewniono udział społeczeństwa w procedurze, informując mieszkańców - poprzez obwieszczenia i ogłoszenia w prasie i na stronie internetowej oraz na tablicach ogłoszeń urzędu - o przystąpieniu do sporządzania projektu planu, o możliwości składania wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej i możliwości składania uwag.

Wnioski z raportu o konsultacjach społecznych:

- pkt 13 - zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez wskazanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej jako źródła zaopatrzenia w wodę, ponadto istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy, przy czym w planie dopuszcza się, że budynki w zabudowie jednorodzinnej mogą zaopatrywać się w wodę z własnych ujęć w przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci wodociągowej.

Sporządzając projekt planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 Ustawy. Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszarów objętych planem miejscowym zarówno kontynuuje istniejące zagospodarowanie i użytkowanie oraz określa planistyczne ramy przyszłego użytkowania zgodnego z kierunkami wyznaczonymi w Studium. Przy ustalaniu przeznaczenia i sposobów zagospodarowania oraz korzystania z terenu, Burmistrz Miasta i Gminy Sianów ważył interes publiczny i interesy prywatne wyrażone w postaci zgłoszonych wniosków oraz uwag do projektu planu miejscowego. Wynikiem przeprowadzonych analiz: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, uwzględnieniu różnorodnych wymogów oraz rozpatrzeniu zgłoszonych wniosków i uwag, Burmistrz Miasta i Gminy Sianów określił w planie miejscowym zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego oraz kierunki zmian sposobu zagospodarowania terenów, które chronią własność prywatną przy jednoczesnym uwzględnieniu interesu publicznego.

W zakresie art. 1 ust. 4 Ustawy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) planowanie przestrzeni pod kątem optymalizacji transportochłonności - planowane tereny pod zabudowę wytyczono zgodnie ze Studium, które przewiduje układ drogowy opierający się głównie na istniejących ciągach komunikacji, obsługujący cały obszar planu miejscowego; realizacja planu miejscowego nie spowoduje wzrostu zapotrzebowania na transport ponad poziom zakładany w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina; podstawą rozwoju zabudowy będzie istniejąca bądź realizowana w przyszłości infrastruktura techniczna, która zgodnie z planem miejscowym powstanie przede wszystkim w pasach dróg publicznych.

2) zapewnienie możliwości obsługi obszaru planu z wykorzystaniem transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

3) rozwiązania przestrzenne ułatwiające poruszanie się pieszych i rowerzystów – przez wprowadzenie głównych tras rowerowych oraz zagwarantowanie ruchu pieszego w pasach drogowych i innych ciągach komunikacyjnych przeznaczonych pod realizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;

4) lokalizowanie nowej zabudowy w ramach rozbudowy terenów zurbanizowanych tej części miasta – uzupełnienie istniejącej i kształtującej się struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla, obejmującej tereny możliwe do uzbrojenia poprzez budowę i rozbudowę sieci infrastruktury miejskiej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz Gminy i Miasta Sianów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie planu zostało zainicjowane i zrealizowane na wniosek zainteresowanych osób.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognozuje się, że uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania wiązać się będzie z koniecznością wydatkowania na dodatkową infrastrukturę techniczną oraz na zagospodarowanie publicznych pasów drogowych, docelowo należy liczyć się z wykupem gruntów pod fragmenty pasów drogowych dróg publicznych. Może nastąpić wpływ do budżetu miasta ze sprzedaży działek miejskich przeznaczonych pod funkcje usługowe. Nowe tereny docelowo zagospodarowane i zabudowane spowodują, że baza podatkowa podatku od nieruchomości wzrośnie, co przełoży się na wzrost dochodów własnych budżetu Gminy.

Podsumowanie

Projekt w procedurze opiniowania i uzgadniania uzyskał stanowiska organów, w tym m.in.:

1) Wojewody Zachodniopomorskiego – pozytywne z dodatkową opinią, w której zawarto uwagi do wprowadzenia korekt w treści ustaleń w planie. W związku z czym wprowadzono korekty w treści ustaleń, w tym na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną, gdzie dopuszczono usługi z warunkami ustalonymi w § 3 pkt 1,2,3 oraz treści ustaleń szczegółowych dla terenów. Zgodnie z Załącznikiem do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r. (poz. 2404) w standardach stosowania w proj. planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych – pkt 5) stanowi, że „**określenia klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczonych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego.**”, to też na niektórych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową **jako przeznaczenie uzupełniające** dopuszczono obiekty usługowe nieuciążliwe dla funkcji mieszkaniowej bez wpisania symbolu przeznaczenia uzupełniającego na rysunku projektu planu;

2) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie – projekt opiniowano dwukrotnie, po wprowadzeniu korekt wynikających z pierwszej opinii nadal w drugiej opinii wskazano zalecenia do wprowadzenia dalszych korekt:

- wyznaczenie terenu zieleni buforowej na terenie oznaczonym symbolem 3.1MWN, przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na południu tego terenu w górę do linii istniejącej zabudowy na terenie działki nr 746/3; zwiększenia minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego zieleni do 90%, usunięcie dopuszczenia zastosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

W związku z powyższym jednak nie wydzielono terenu zieleni buforowej, ponieważ teren stanowi teren upraw rolnych od wielu lat, jest własnością rolnika, który nie jest zainteresowany zadrzewieniem swojego pola, ponadto Miasto nie jest zainteresowane przejęciem takiego terenu ze względów ekonomicznych i racjonalnych, oraz ze względu na fakt, że w Studium uwarunkowań cały ten teren przeznaczono

pod mieszkalnictwo. Tym nie mniej wprowadzono kolejne korekty: przesunięto na południu terenu nieprzekraczalną linię zabudowy – do 20 m w górę od granicy działki w celu zapewnienia większej szerokości pasa zieleni od terenu zieleni naturalnej doliny rzeki Polnicy, zwiększono powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 50% oraz zmniejszono maksymalną powierzchnię zabudowy na 30%;

- 3) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie – pozytywne;
- 4) Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego - pozytywne;
- 5) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – po pierwszym negatywnym uzgodnieniu i wprowadzeniu korekty – uzyskano milczącą aprobatę projektu planu;
- 6) Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego – po ponownym złożeniu projektu planu w związku z poprawieniem klasyfikacji części pasa drogowego ul. Łużyckiej na klasę główną przyspieszoną, projekt planu uzgodniono pozytywnie;
- 7) Polskich Sieci Elektroenergetyczne Spółka Akcyjna oraz Energa Operator – nie wniosły uwag do projektu planu;
- 8) Zakład Gazowniczy w swojej opinii wniósł uwagi w zakresie określenia stref kontrolowanych od przewodów gazowych oraz inne porządkowe, które wprowadzono do projektu planu;

Wykaz uzgodnień i opinii z komentarzami do projektu planu zamieszczono w dokumentacji prac planistycznych.

Sporządzony projekt planu zawiera rozwiązania zgodne ze Studium i obowiązującymi przepisami. Przyjęcie planu pozwoli na realizację wniosków właścicieli gruntów, które wpłynęły przed podjęciem prac nad projektem planu oraz w trakcie sporządzania projektu planu. Umożliwi zagospodarowanie zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców Sianowa.

Nowy plan zapewni zrównoważony rozwój tego obszaru Miasta, przy jego optymalnym zainwestowaniu.