

MS6A

2023-07-27

dn. T. Kuczyński
dn. S. Teliński

Wydział Inwestycyjny/ w miejscu

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek nr **607/1, 66/5, 66/11, 207, 206, 205, 204/1, 204/2, 203, 202/1, 201/1, 201/2, 200, 66/20, 66/9, 796/3, 796/1, 66/7** położonych w obrębie Siechnice, gmina Siechnice.

Informuję, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, Uchwała Nr L/316/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r. (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego 2013.5484 poz. 5484 z dnia 28.10.2013 r.):

- działka nr **607/1** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **KDZp, 1KDD, 1KDGP**,
- działka nr **66/5** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **1KDD, 1KDGP**,
- działka nr **66/11** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **1KDD**,
- działka nr **207** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **1KDD, KDZp, 1UMN, 3ZPw**,
- działka nr **206** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **1KDD, 2UMN, 3ZPw, 1KDGP**,
- działka nr **205** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **2UMN, 3ZPw, 1KDGP**,
- działka nr **204/1** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **2UMN, 1KDGP**,
- działki nr **204/2 i 203** położone są na terenie oznaczonym symbolami **2UMN, 4ZPw, 1KDGP**,
- działki nr **202/1, 201/1, 201/2** położone są na terenie oznaczonym symbolem **2UMN**,
- działka nr **200** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **1KDD, 2UMN, 1KDGP**,
- działka nr **66/20** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **2MWn**,
- działka nr **66/9** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **4KDD**,
- działki nr **796/3 i 796/1** położone są na terenie oznaczonym symbolem **1MWn**,
- działka nr **66/7** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **2KDD**, który posiadają następujące ustalenia:

§ 16. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MWn, 2 MWn, 3 MWn, 4 MWn, 5 MWn, 6 MWn, 7 MWn, 8 MWn, 9MWn** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności przez którą należy rozumieć wolno stojący budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający, z zastrzeżeniem ust. 2 od 3 do 12 lokali mieszkalnych o maksymalnej liczbie 3 klatek schodowych lub zespół takich budynków, wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleń i urządzenia rekreacyjne itp.

§ 18.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 UMN, 3 UMN** i opisane jako **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** przeznacza się z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 pod:

- 1) **usługi podstawowe** – przez które należy rozumieć usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
- 2) **usługi o charakterze biurowym** związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące,

dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;

- 3) **mieszkania towarzyszące** – przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję niemieszkalną, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania.
 - 4) **usługi kultury** - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury, takie jak świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
1. Mieszkania towarzyszące, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.
 2. Dla budynków nieposiadających funkcji mieszkaniowej dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 19.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **2 UMN**, **4 UMN** i opisane jako **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** przeznacza się z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 pod:

- 1) **usługi podstawowe** – przez które należy rozumieć usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
 - 2) **usługi o charakterze biurowym** związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
 - 3) **usługi kultury** - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury, takie jak świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
 - 4) **zabudowę związaną z drobną działalnością produkcyjną;**
 - 5) **usługi naprawcze i magazynowe;**
 - 6) **mieszkania towarzyszące** – przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję niemieszkalną, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania.
 - 7) **zabudowę o samodzielnej funkcji mieszkaniowej** - przez którą należy rozumieć wolno stojący budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający od 3 do 6 lokali mieszkalnych lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleni i urządzenia rekreacyjne.
2. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 UMN**:
 - 1) zabudowę o samodzielnej funkcji mieszkaniowej należy lokalizować w odległości co najmniej 30 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGPr**;
 - 2) dla zabudowy o samodzielnej funkcji mieszkaniowej należy kształtować dachy symetryczne o nachyleniu połąci w przedziale 30° – 50°, kryte dachówką lub materiałem ceramicznopodobnym;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji.
 - 4) Mieszkania towarzyszące i zabudowę o samodzielnej funkcji mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1, pkt 6 i 7, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska

określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 24.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZPw, 2 ZPw, 3 ZPw, 4 ZPw, 5 ZPw, 6 ZPw, 7 ZPw, 8 ZPw, 9 ZPw, 10 ZPw, 11 ZPw, 12 ZPw, 13 ZPw, 14 ZPw, 15 ZPw, 16 ZPw, 17 ZPw, 18 ZPw, 19 ZPw, 20 ZPw, 21 ZPw, 22 ZPw, 23 ZPw, 24 ZPw, 25 ZPw, 26 ZPw, 27 ZPw** i opisane jako **tereny zieleni stanowiące obudowę cieków wodnych** przeznacza się pod:

- 1) **zielenią urządzoną lub nieurządzoną** – przez którą należy rozumieć parki, skwery ogrody wraz z placami zabaw, wodami powierzchniowymi stojącymi lub płynącymi oraz inne podobne zagospodarowanie zielenią o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym lub estetycznym a także niezagospodarowane formy zieleni;
 - 2) **wszelkie obiekty służące gospodarce przeciwpowodziowej;**
 - 3) **modernizację koryta rzeki Zielona.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych w formie bulwarów nadrzecznych;
 - 2) zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, z wyjątkiem sytuacji związanych z realizacją obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej;
 - 3) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów polegające na przywróceniu naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, który został przekształcony-podniesiony bez wymaganych pozwoleń administracyjnych;
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów uniemożliwiających migrację zwierząt wzdłuż rzeki;
 - 5) obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 3, zakaz grodzenia terenu.
3. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **16 ZPw**:
- 1) istniejąca zabudowa może być przeznaczona do utrzymania i modernizacji poprzez wszelkie roboty budowlane polegające na remoncie istniejących budynków, jednocześnie obowiązuje zasada, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów zmierzać będą do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu;
 - 2) dopuszcza się zachowanie i modernizację istniejącego zagospodarowania, w szczególności dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych związanych z zagospodarowaniem przyległych terenów mieszkaniowych.

§ 29.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGPr** i opisany jako **rezerwy terenów pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego** przeznacza się pod drogę publiczną o parametrach klasy głównej przyspieszonej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu i wynoszące minimum 40 m.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się w szczególności realizację obiektów służących ochronie przed hałasem oraz zieleni przydrożnej.
4. W przypadku budowy mostu drogowego i przepustów nad ciekami rzeki Zielona należy w ich konstrukcji zapewnić swobodne przepływy wysokich wód oraz uwzględnić ciągłość korytarza ekologicznego zapewniającego migrację zwierząt wzdłuż tego cieku.

§ 31. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZp** i opisany jako **tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy zbiorczej** przeznacza się pod poszerzenie i poprawę warunków zagospodarowania przyległego terenu komunikacji stanowiącej drogę publiczną klasy zbiorczej.

§ 33.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD**

KDD i opisane jako **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu i wynoszące:
 - 1) minimum 10 m dla terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3KDD, 4 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD**;
 - 2) minimum 12 m dla terenu jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDD**.
3. Dla terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **3 KDD** i **6 KDD** w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się zakaz realizacji powiązań z przyległą do granicy opracowania drogą krajową nr 94.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wspólne prowadzenie jezdni i ciągów pieszych, w standardzie strefy ruchu uspokojonego.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek w stanie wykończonym, obliczany po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, itp. elementów, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;
- 3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą-dominującą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które w skutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;
- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **strefie** - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 9) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

- 10) **urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy wspólne dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu - wyznaczone z odstępstwami w odległości: 4 m, 5 m, 6 m, 10 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych;
- 2) obowiązują obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu - wyznaczone odpowiednio na krawędzi terenu jednostki lub w odległości: 6 m, od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości:
 - a) 0,3 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 0,3 na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 0,5 na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**,
 - d) 0,5 na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
 - e) 0,5 na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
 - f) 0,6 na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**,
 - g) 0,6 na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
 - h) 0,6 na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum:
 - a) 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,
 - d) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,

- e) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
 - f) 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,
 - g) 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,
 - h) 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej;
- 5) maksymalna wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji dla budynków:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** wynosi **2** kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** wynosi **2** kondygnacje nadziemne,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn** wynosi **3** kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie,
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn** wynosi **3** kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
 - e) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
 - f) na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
 - g) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
 - h) na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P** wynosi **3** kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi:
- a) 12 m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 12 m na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 12 m na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**,
 - d) 12 m na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
 - e) 12 m na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
 - f) 12 m na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**,
 - g) 12 m na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
 - h) 12 m na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 7) dachy budynków mieszkalnych, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek oraz ustalenia § 9 pkt 4 nie stanowią inaczej należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9 jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°, jednocześnie ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich

- imitacją - takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
- 8) ustalenia dotyczące nachylenia połaci dachowych o których mowa w pkt 7 nie dotyczą dachów mansardowych oraz lukarn, wykuszów itp. elementów;
 - 9) dopuszcza się dachy łukowe lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 30° dla budynków mieszkalnych o jednej kondygnacji nadziemnej;
 - 10) dachy samodzielnych budynków gospodarczych i garażowych; należy kształtować jak o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 25° lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°;
 - 11) w przypadku budynków mieszkalnych okapy należy sytuować na wysokości nie wyższej niż 7,5 m nad poziomem terenu, na którym ma być lokalizowany budynek;
 - 12) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach powierzchni przykryć dachowych;
 - 13) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. elementów nieprzekraczających 50% powierzchni dachu;
 - 14) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;
 - 15) ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody w tym szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem:
 - a) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MWUn**, **MNU**, **UMN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO** jak dla terenów zabudowy związanej za stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) na obszarze objętym planem, wyznaczono zgodnie z rysunkiem planu tereny biologicznie czynne:
 - a) od terenów komunikacji,
 - b) stanowiące obudowę cieku rzeki Zielona;
- 3) na terenach biologicznie czynnych znajdujących się na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 MWUn, 20 MN, 22 MN, 27 MN**:
 - a) obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. c, przywrócenie naturalnego ukształtowania terenu wraz zielenią stanowiącą obudowę rzeki Zielona,
 - b) zakazuje się, z zastrzeżeniem lit. c, realizacji obiektów uniemożliwiających migrację zwierząt wzdłuż rzeki Zielona,
 - c) dopuszcza się na terenach biologicznie czynnych obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej,
 - d) zakazuje się realizacji obiektów uniemożliwiających swobodny przepływ wód;
- 4) pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów określono w rozdziale 3 w ramach ustaleń dla poszczególnych terenów jednostek;
- 5) na rysunku planu pokazano przez tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **2 KPR, 14 ZPw, 4 MN, 11 KDL, 12 MN, 19 ZPw** orientacyjny przebieg sieci drenarskiej, którą należy uwzględnić i zachować podczas zagospodarowania działek.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone graficznie na rysunku planu i opisane następującymi symbolami, tożsamymi z numerami AZP:
 - a) 10/28/81-29 AZP,
 - b) 9/27/81-29 AZP,
 - c) 8/26/81-29 AZP,
 - d) 12/30/81-29 AZP,
 - e) 2/22/81-29 AZP,
 - f) 7/25/81-29 AZP,
 - g) 4/28/82-29 AZP,
 - h) 5/24/81-29 AZP,
 - i) 14/29/82-29 AZP,
 - j) 3/27/82-29 AZP;
- 2) w obrębie znajdujących się na obszarze objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 3) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), wprowadza się strefę konserwatorską ochrony zabytków archeologicznych - w strefach tych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obejmuje się ochroną obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obejmującą tereny jednostek zgodnie z granicą strefy oznaczoną na rysunku planu - w strefie obowiązują następujące ustalenia w zakresie:
 - a) zachowania bryły budynków, w tym kształtu dachu,
 - b) zachowania materiału elewacyjnego i kolorystyki,
 - c) dachy budynków należy pokrywać dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkowo-podobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - d) obowiązują dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe o kacie nachylenia połaci 38-45°;
 - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn;
 - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe,
 - g) zakazuje się budowy wszelkich ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - h) zakazuje się lokalizacji wszelkich konstrukcji wieżowych w tym służących instalacji urządzeń technicznych,
 - i) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym terenem,
 - j) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować wyłącznie jako kablowe.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) na rysunku planu oznaczono strefę ochrony sanitarnej od cmentarza, o której mowa w § 3 ust. 4 pkt 5;
- 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 - „Pradolina Rzeki Odry (S Wrocław)” - ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 41.

§ 11.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:

- a) 750 m² na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 375 m² na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 210 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy szeregowej,
 - d) 800 m² na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - e) 1000 m² na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i terenach jednostek zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej bądź terenach jednostek zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz dla zabudowy służącej nieuciążliwej działalności produkcyjnej,
 - f) 20 m² dla obiektów infrastruktury technicznej i terenów służących komunikacji,
 - g) 750 m² na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:
- a) 20 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy wolno stojącej bądź terenach jednostek zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 14 m a terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 7 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy szeregowej,
 - d) 30 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej,
 - e) 4 m na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
- 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych brakiem możliwości dotrzymania ustalonych w planie minimalnych szerokości frontu dopuszcza się pomniejszenie szerokość frontu działki, jednak nie więcej niż 20%;
- 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°.
2. W przypadku wydzielenia działek budowlanych, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości min. 5 m liczonej w liniach podziału geodezyjnego.
3. Przez spełnienie warunku o którym mowa w ust. 2, uznaje się wydzielenie drogi - ulicy wewnętrznej z działek przyległych.

§ 12.1. Parkingi przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, z zastrzeżeniem ust. 2, należy lokalizować w granicach działek lub terenów, na których znajdują się te obiekty.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - 2) 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinny;
 - 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu;
 - 4) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług sportu i rekreacji oraz powierzchni użytkowej obiektów usług edukacji;
 - 5) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów drobnego rzemiosła usługowo - produkcyjnego oraz dopuszczonych w planie pozostałych obiektów usług i produkcji.
3. Dostęp do poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej lub drogi wewnętrzne.

§ 13.1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **UO** - tereny usług oświaty;
 - 2) **ZC** - tereny zieleni cmentarnej;
 - 3) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
 - 4) **KDGPp** - tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 5) **KDGPr** - rezerwa terenów pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 6) **KDZp** - tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 7) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 8) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 9) **KPJ** - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
 - 10) **KPR** - tereny ciągów pieszo-rowerowych.
2. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej:
- 1) umieszczanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3 nośników reklamowych;
 - 2) nie dopuszcza się sytuowania wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 3) wymiar pionowy obiektów, o których mowa w pkt 1, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu nie może być większa niż 3 m;
 - 4) realizację w formie przeznaczenia uzupełniającego elementów małej architektury, miejsc parkingowych, przystanków komunikacji zbiorowej; kiosków i zieleni towarzyszącej.

ROZDZIAŁ 4 **Zasady uzbrojenia terenu.**

§ 39. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy rozbudowywać, na terenach dróg publicznych oraz pozostałych terenach komunikacji.
- 2) na terenach własnych inwestorów możliwa jest realizacja urządzeń technicznych uzbrojenia, towarzyszących inwestycjom.

§ 40.1. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.

2. Na rysunku planu oznaczono strefę od magistrali wodociągowej, o której mowa w § 3 ust. 4 pkt 3.

§ 41.1. Odprowadzenie ścieków należy dokonywać poprzez komunalny, rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub oczyszczanie w przydomowych biologicznych oczyszczalniach ścieków.
3. Z uwagi na warunki gruntowo - wodne ustala się nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora.
4. Wyjątkowo dopuszcza się odprowadzanie wód o których mowa w ust. 3 do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych wyłącznie za zgodą zarządcy.
5. Obowiązuje bezwzględny zakaz rozsącania w gruncie wód, o których mowa w ust. 3.

§ 42.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

2. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania mocy zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
3. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych - trasy nowych napowietrznych linii energetycznych, należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę.
4. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych.
5. Na rysunku planu oznaczono strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 3 ust. 4 pkt 2.

§ 43.1 Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności;
 - 2) poprzez budowę sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
2. Na rysunku planu oznaczono strefę kontrolowaną od sieci gazowej średniego ciśnienia, o której mowa w § 3 ust. 4 pkt 4.

§ 44. Zaopatrzenie w energię ciepłą, należy zapewnić poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.

§ 45. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe

§ 46. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10%.

§ 47.1. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XIX/131/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 30.12.1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice – Osiedle domków jednorodzinnych (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 8 poz. 95).

2. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XXI/168/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28.10.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego południową część obrębu Siechnice oraz północną część obrębu Zębice (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 138 poz. 3714).

3. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XLIII/363/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 08.03.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 188 poz. 2679).

4. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XLVII/407/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27.06.2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/363/02 Rady Gminy w Świętej Katarzynie z dnia 8 marca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 188 poz. 2680).

§ 48. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Z up. BURMISTRZA
Beata Parkitna
 Z-ca Dyrektora
 Wydziału Gospodarki Przestrzennej
 i Nieruchomości

