

Wvdział Inwestycyjny/ w miejscu

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr **370** położonej w obrębie **Siechnice**, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w Centrum (uchwała nr XXVIII/206/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2016 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego w dniu 9 września 2016 r., poz. 4150) działka nr **370** położona jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu, w granicach obszaru wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz na terenie oznaczonym symbolem **14.1UO**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

§ 26.

Wyznacza się tereny **usług oświaty**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **14.1UO** do **14.4UO**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi w zakresie oświaty, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - 2) sport i rekreacja, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - 3) zieleń urządzone.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych i o spadkach 35°- 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszków, dachów mansardowych), z wyłączeniem hal sportowych, dla których dopuszcza się stosowanie dachów łukowych lub płaskich;
 - 2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,6;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
 - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglatego, z wyłączeniem terenu 14.4UO, w granicach którego dopuszcza się dowolną geometrię dachu oraz rodzaj pokrycia dachu;
5. Ogródzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i

elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z pręseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m².

Rozdział I

§ 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
 - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 6) granica obszaru ujętego w ewidencji zabytków;
 - 7) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
 - 8) strefa lokalizacji usług;
 - 9) oznaczenia budynków o dachach stromych i płaskich-attykowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące decyzje administracyjne oraz gminne plany i programy opracowane na podstawie innych ustaw w zakresie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, gospodarki odpadami;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe ~~lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące*~~, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz innych towarzyszących wolnostojących obiektów kubaturowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 9) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;

- 10) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony (z wyłączeniem obsługi warsztatowej pojazdów), usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji, inne usługi o charakterze obsługi ludności oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 11) usługach publicznych - należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego w rozumieniu *ustawy o gospodarce nieruchomościami* z zakresu: łączności publicznej i sygnalizacji, budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych; budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług; budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego a także obiekty kultury, obiekty ochrony przeciwpożarowej (remizy straży pożarnej);
- 12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu *ustawy Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz (w tym gazociągi wysokiego ciśnienia) i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 13) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu *ustawy Prawo budowlane*.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.
2. Ustala się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności (MNI), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MN/U), zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z usługami (MNI/U), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW/U), zabudowę mieszkaniowo-usługową (M/U) zabudowę usługowo-mieszkaniową (wielorodzinną) (U/MW):
 - a) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniu inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji,
 - b) zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych,

- c) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.
3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałas wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
- 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenach MNI, MW, MN/U, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW, U, UP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) na terenach UZ – jak dla terenów szpitali w miastach;
 - 4) na terenach UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 5) na terenach US, USR/ZP i ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się ochronę konserwatorską obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 12 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
 - 1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - 3) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
 - 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
 - 5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
 - 6) należy stosować historyczny rodzaj pokryć dachowych: dachówka w kolorze ceglonym, a w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - 7) ustala się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, zalecane naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie 38° - 45°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu przez wprowadzenie świetlików lub lukarn;
 - 8) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding”;
 - 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;
 - 10) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
 - 11) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
 - 12) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do przemysłowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą,

- c) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej,
 - d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji,
 - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding”;
 - f) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
 - g) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy.
3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 10 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
- 1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - 3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
 - 4) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
 - 5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
 - 6) należy stosować historyczny rodzaj pokryć dachowych;
 - 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione;
 - 8) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych,
 - 9) w odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3.3MW, tworzącej charakterystyczny zespół budynków z początku XX wieku stanowiący unikalną wartość, ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej:
 - a) ochronie podlegają gabaryty budynków (wysokość zabudowy), geometria dachów (spadki i układy połączeń dachowych), rodzaj i kolorystyka materiałów pokryć dachowych i elewacji budynków, układ otworów okiennych i drzwiowych wraz z ich podziałami,
 - b) wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki elewacji budynków;
 - 10) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej,
 - c) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do przemysłowej

- tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynku winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą,
- d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - e) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione.
4. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
- 1) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia;
 - 2) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
 - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: nowa zabudowa winna być dostosowana gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do historycznej kompozycji przestrzennej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej.
5. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny – w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) dom mieszkalny, *ul. Fabryczna 6*,
 - c) *Zespół Elektrociepłowni „Czechnica”, ul. Fabryczna 22*,
 - budynek administracyjny główny, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek pompowni wody sieciowej, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek turbogeneratorów I i II, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek turbogenerators III, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek kotłowni + szatnie, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek nastawni rozdzielni napowietrznej, *ul. Fabryczna*,
 - budynek zmiękczalni wody, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek warsztatów, *ul. Fabryczna 22*,
 - magazyny + laboratorium, *ul. Fabryczna 22d*,
 - budynek przychodni i stołówki, *ul. Fabryczna 22c*,
 - budynek straży pożarnej, *ul. Fabryczna 22b*,
 - budynek wartowni, *ul. Fabryczna*,
 - komin (czynny), *ul. Fabryczna 22a*,
 - komin (nieczynny), *ul. Fabryczna 22a*,
 - chłodnia kominowa, *ul. Fabryczna 22a*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/II*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/2 IV*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/3*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/4*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/9*,
 - d) dom mieszkalny, *ul. Kolejowa 10*,
 - e) dom mieszkalny, *ul. Opolska 5*,
 - f) dom mieszkalny, *ul. Opolska 7*,
 - g) budynek mieszkalno-gospodarczy, *ul. Opolska 19*,
 - h) dom mieszkalny, *ul. Opolska 21*,
 - i) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 2*,
 - j) budynek gospodarczy, *ul. Świerczewskiego 2*,
 - k) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 3*,
 - l) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 7*,
 - m) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 16*,
 - n) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 19*,
 - o) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 37*,

- p) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 39,*
 - q) zespół budowlany dawnego *Instytutu Hodowli Roślin: ul. Świerczewskiego 40,*
 - r) gimnazjum, *ul. Świerczewskiego 40,*
 - s) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/2,*
 - t) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/3,*
 - u) oficyna mieszkalna, *ul. Świerczewskiego 40/4,*
 - v) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/5/7,*
 - w) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/8,*
 - x) cieleńnik, *ul. Świerczewskiego 40,*
 - y) *remiza OSP, ul. Świerczewskiego.*
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding” oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej,
 - f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry),
 - g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach frontowych, z wyłączeniem obiektu ujętego w ewidencji zabytków znajdującego się w granicach terenu oznaczonego symbolem 13.3PU,
 - h) elementy napowierzchniowe projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.
6. Ustala się w granicach całego obszaru objętego planem ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych a także w obszarze miejscowości o metryce średniowiecznej); w granicach tej strefy inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Stanowiska archeologiczne:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) stanowisko nr 1/63/82-29 AZP) - *osada kultury łużyckiej: epoka brązu – okres halsztacki. Osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich,*
 - b) stanowisko nr 21/66/82-29 AZP) - *osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa IX-X w.,*
 - c) stanowisko nr 22/67/82-29 AZP) - *ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze (faza starsza),*
 - d) stanowisko nr 10/92/82-29 AZP) - *ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa: średniowiecze.*
 - 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi przewidywanymi na obszarze stanowisk archeologicznych oraz w zasięgu ich oddziaływania wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; obszary stanowisk archeologicznych należy wyłączyć z ewentualnego zalesienia.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W liniach rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego 28KDGP2/2 oraz ciągów pieszo-rowerowych KDX i pieszych KDP ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) oraz nośników reklamowych.
2. W liniach rozgraniczających dróg: zbiorczych KDZ1/2, lokalnych KDL1/2 i dojazdowych KDD1/2 dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację tymczasowych, parterowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) o wysokości nie większej niż 4 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² oraz lokalizację nośników reklamowych.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry”* ustala się:
 - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);
 - 2) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji surowców wtórnych oraz odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób stwarzający ryzyko niekontrolowanego przedostania się substancji niebezpiecznych do gruntów lub wód.
2. Część terenu oznaczonego symbolem 25ZZ znajduje się w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (Q1%); obszar ten stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, w szczególności Prawa wodnego.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U i U:
 - a) wolno stojąca = 450 m²,
 - b) bliźniacza = 300 m²,
 - c) szeregowa = 150 m²;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 1000 m²;
 - 3) zabudowa usługowa w granicach terenów MN, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 500 m²;
 - 4) zabudowa produkcyjna w granicach terenów PU = 1000 m²;
 - 5) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/U, M/U, U/MW, U i PU = 4 m²;
 - 6) dla działek pod wydzielone garaże w granicach terenów MNI, MNI/U, MW, MN/U, MW/U, M/U, U/MW, U, KS i ZP = 15 m².
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U:
 - a) wolno stojąca = 20 m,
 - b) bliźniacza = 10 m,
 - c) szeregowa = 6 m;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW = 20 m;
 - 3) zabudowa usługowa i produkcyjna w granicach terenów PU = 20 m;
 - 4) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/U, M/U, U/MW, U i PU = 2 m.
3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°.

4. Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 3,5 m w liniach podziału geodezyjnego.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: odległości zabudowy i zagospodarowanie terenów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi oraz w ich sąsiedztwie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
2. Gazociągi: odległości zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w granicach strefy kontrolowanej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
3. Realizacja zabudowy o wysokościach przekraczających 100 m zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, w szczególności Prawa lotniczego.
4. Zagospodarowanie terenu 26R wzdłuż terenu ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem 25ZZ, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Prawa wodnego.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:
 - 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
 - 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub półprzepuszczalnymi oraz jako parkingi naziemne lub podziemne.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
 - 1) sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. Zaopatrzenie w wodę: z miejskiej, zakładowej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.
4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków i ich utylizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów;

- 3) ustala się obowiązek likwidacji lub przełożenia napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV przy ich najbliższej modernizacji,
 - 4) warunek określony w pkt 3 nie dotyczy terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami PU.
7. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) zaopatrzenie w paliwa gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się obowiązek przebudowy naziemnej sieci ciepłowniczej na sieć podziemną przy najbliższej modernizacji, lecz nie później niż w ciągu 15 lat od wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 3) dopuszcza się na terenach produkcyjno-usługowych, oznaczonych symbolami PU, lokalizację naziemnych sieci ciepłowniczych.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych.
11. Melioracje: w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy dokonać naprawy układu drenażowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 47.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zmianami) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 10 %.

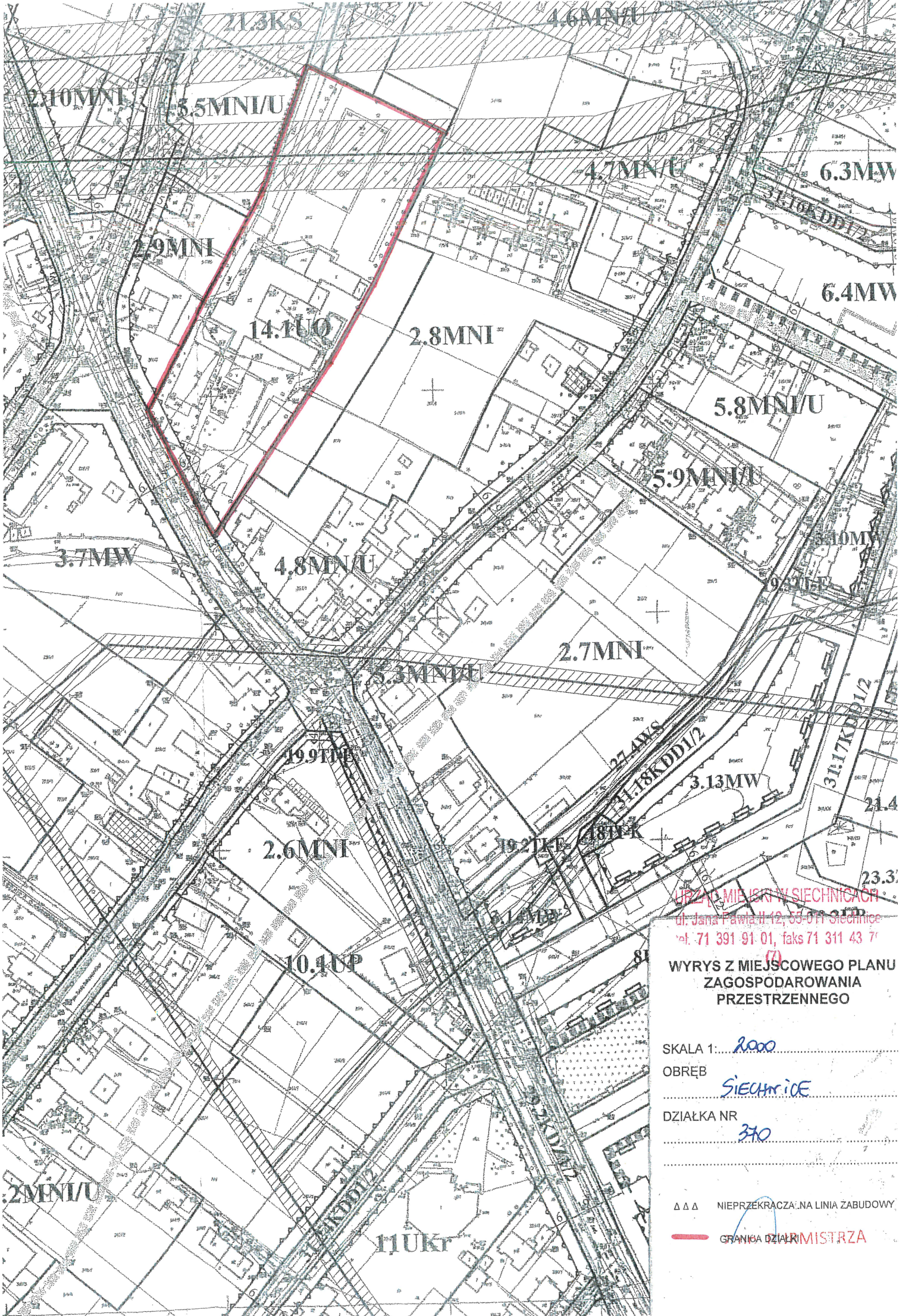
§ 48.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 49.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

* Wykreślone ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały uchylone wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 lutego 2018 r. (sygn. akt: II SA/Wr 849/16).



URZĄD MIEJSCOWY W SIECHNICACH
ul. Jana Pawła II 12, 53-011 Siechnice
tel: 71 391 91 01, faks 71 311 43 71

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

SKALA 1: 2000
OBRĘB SIECHNICE
DZIAŁKA NR 370

△△△ NIEPRZEKRACZA NA LINIA ZABUDOWY

 GRANICA DZIAŁKI MISTRZA

6th
m

Siechnice, dnia 26 kwietnia 2023 r.

Wydział Inwestycyjny/ w miejscu

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr **375/4** położonej w obrębie Siechnice, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w Centrum, Uchwała Nr XXVIII/206/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2016 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego poz. 4150 z dnia 09.09.2016 r.) działka nr **375/4**, położona jest na terenie oznaczonym symbolami **21.3KS, 31.10KDD1/2** o następującym przeznaczeniu:

§ 33.

Wyznacza się tereny **obsługi komunikacji**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **21.1KS** do **21.9KS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi terenowe lub podziemne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) usługi nieuciążliwe.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli: nie więcej niż 6 m.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m².

§ 43.

Wyznacza się tereny **dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **31.1KDD1/2** do **31.49KDD1/2**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona;
 - 2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia

widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wymóg realizacji co najmniej jednostronnych chodników.

§ 5

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące decyzje administracyjne oraz gminne plany i programy opracowane na podstawie innych ustaw w zakresie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, gospodarki odpadami;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe ~~lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące*~~, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz innych towarzyszących wolnostojących obiektów kubaturowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 9) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
- 10) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony (z wyłączeniem obsługi warsztatowej pojazdów), usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji, inne usługi o charakterze obsługi ludności oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 11) usługach publicznych - należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego w rozumieniu *ustawy o gospodarce nieruchomościami* z zakresu: łączności publicznej i sygnalizacji, budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków,

- budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych; budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług; budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego a także obiekty kultury, obiekty ochrony przeciwpożarowej (remizy straży pożarnej);
- 12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz (w tym gazociągi wysokiego ciśnienia) i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 13) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.
2. Ustala się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności (MNI), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MN/U), zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z usługami (MNI/U), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW/U), zabudowę mieszkaniowo-usługową (M/U) zabudowę usługowo-mieszkaniową (wielorodzinną) (U/MW):
 - a) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniu inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji,
 - b) zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych,
 - c) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.
3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenach MNI, MW, MN/U, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW, U, UP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) na terenach UZ – jak dla terenów szpitali w miastach;
 - 4) na terenach UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 5) na terenach US, USR/ZP i ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się ochronę konserwatorską obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 12 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
 - 1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - 3) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynku winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
 - 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
 - 5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
 - 6) należy stosować historyczny rodzaj pokryć dachowych: dachówka w kolorze ceglastym, a w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - 7) ustala się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, zalecane naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie 38° - 45°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu przez wprowadzenie świetlików lub lukarn;
 - 8) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding”;
 - 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;
 - 10) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
 - 11) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
 - 12) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do przemysłowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynku winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą,
 - c) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej,
 - d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji,
 - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding”;
 - f) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

- g) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy.
3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 10 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
- 1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - 3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
 - 4) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
 - 5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
 - 6) należy stosować historyczny rodzaj pokryć dachowych;
 - 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione;
 - 8) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych,
 - 9) w odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3.3MW, tworzącej charakterystyczny zespół budynków z początku XX wieku stanowiący unikalną wartość, ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej:
 - a) ochronie podlegają gabaryty budynków (wysokość zabudowy), geometria dachów (spadki i układy połączeń dachowych), rodzaj i kolorystyka materiałów pokryć dachowych i elewacji budynków, układ otworów okiennych i drzwiowych wraz z ich podziałami,
 - b) wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki elewacji budynków;
 - 10) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej,
 - c) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do przemysłowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą,
 - d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - e) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione.
4. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:

- 1) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia;
 - 2) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
 - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: nowa zabudowa winna być dostosowana gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do historycznej kompozycji przestrzennej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej.
5. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny – w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) dom mieszkalny, *ul. Fabryczna 6*,
 - c) *Zespół Elektrociepłowni „Czechnica”, ul. Fabryczna 22*,
 - budynek administracyjny główny, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek pompowni wody sieciowej, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek turbogeneratorów I i II, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek turbogenerators III, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek kotłowni + szatnie, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek nastawni rozdzielni napowietrznej, *ul. Fabryczna*,
 - budynek zmiękczalni wody, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek warsztatów, *ul. Fabryczna 22*,
 - magazyny + laboratorium, *ul. Fabryczna 22d*,
 - budynek przychodni i stołówki, *ul. Fabryczna 22c*,
 - budynek straży pożarnej, *ul. Fabryczna 22b*,
 - budynek wartowni, *ul. Fabryczna*,
 - komin (czynny), *ul. Fabryczna 22a*,
 - komin (nieczynny), *ul. Fabryczna 22a*,
 - chłodnia kominowa, *ul. Fabryczna 22a*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/II*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/2 IV*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/3*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/4*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/9*,
 - d) dom mieszkalny, *ul. Kolejowa 10*,
 - e) dom mieszkalny, *ul. Opolska 5*,
 - f) dom mieszkalny, *ul. Opolska 7*,
 - g) budynek mieszkalno-gospodarczy, *ul. Opolska 19*,
 - h) dom mieszkalny, *ul. Opolska 21*,
 - i) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 2*,
 - j) budynek gospodarczy, *ul. Świerczewskiego 2*,
 - k) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 3*,
 - l) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 7*,
 - m) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 16*,
 - n) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 19*,
 - o) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 37*,
 - p) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 39*,
 - q) zespół budowlany dawnego *Instytutu Hodowli Roślin: ul. Świerczewskiego 40*,
 - r) gimnazjum, *ul. Świerczewskiego 40*,
 - s) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/2*,
 - t) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/3*,
 - u) oficyna mieszkalna, *ul. Świerczewskiego 40/4*,
 - v) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/5/7*,
 - w) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/8*,
 - x) cieleśnik, *ul. Świerczewskiego 40*,
 - y) remiza OSP, *ul. Świerczewskiego*.

- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding” oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej,
 - f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry),
 - g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach frontowych, z wyłączeniem obiektu ujętego w ewidencji zabytków znajdującego się w granicach terenu oznaczonego symbolem 13.3PU,
 - h) elementy napowierzchniowe projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.
6. Ustala się w granicach całego obszaru objętego planem ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych a także w obszarze miejscowości o metryce średniowiecznej); w granicach tej strefy inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Stanowiska archeologiczne:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) stanowisko nr 1/63/82-29 AZP) - *osada kultury łużyckiej: epoka brązu – okres halsztacki. Osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich,*
 - b) stanowisko nr 21/66/82-29 AZP) - *osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa IX-X w.,*
 - c) stanowisko nr 22/67/82-29 AZP) - *ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze (faza starsza),*
 - d) stanowisko nr 10/92/82-29 AZP) - *ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa: średniowiecze.*
 - 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi przewidywanymi na obszarze stanowisk archeologicznych oraz w zasięgu ich oddziaływania wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; obszary stanowisk archeologicznych należy wyłączyć z ewentualnego zalesienia.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W liniach rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego 28KDG2/2 oraz ciągów pieszo-rowerowych KDX i pieszych KDP ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) oraz nośników reklamowych.
2. W liniach rozgraniczających dróg: zbiorczych KDZ1/2, lokalnych KDL1/2 i dojazdowych KDD1/2 dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację tymczasowych, parterowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) o wysokości nie większej niż 4 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² oraz lokalizację nośników reklamowych.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry”* ustala się :
 - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);
 - 2) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji surowców wtórnych oraz odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób stwarzający ryzyko niekontrolowanego przedostania się substancji niebezpiecznych do gruntów lub wód.
2. Część terenu oznaczonego symbolem 25ZZ znajduje się w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (Q1%); obszar ten stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, w szczególności Prawa wodnego.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U i U:
 - a) wolno stojąca = 450 m²,
 - b) bliźniacza = 300 m².,
 - c) szeregowa = 150 m².;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 1000 m²;
 - 3) zabudowa usługowa w granicach terenów MN, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 500 m²;
 - 4) zabudowa produkcyjna w granicach terenów PU = 1000 m²;
 - 5) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/U, M/U, U/MW, U i PU = 4 m²;
 - 6) dla działek pod wydzielone garaże w granicach terenów MNI, MNI/U, MW, MN/U, MW/U, M/U, U/MW, U, KS i ZP = 15 m².
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U:
 - a) wolno stojąca = 20 m,
 - b) bliźniacza = 10 m,
 - c) szeregowa = 6 m;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW = 20 m;
 - 3) zabudowa usługowa i produkcyjna w granicach terenów PU = 20 m;
 - 4) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/U, M/U, U/MW, U i PU = 2 m.
3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°.
4. Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 3,5 m w liniach podziału geodezyjnego.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: odległości zabudowy i zagospodarowanie terenów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi oraz w ich sąsiedztwie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Gazociągi: odległości zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w granicach strefy kontrolowanej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
3. Realizacja zabudowy o wysokościach przekraczających 100 m zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, w szczególności Prawa lotniczego.
4. Zagospodarowanie terenu 26R wzdłuż terenu ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem 25ZZ, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Prawa wodnego.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:
 - 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
 - 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub półprzepuszczalnymi oraz jako parkingi naziemne lub podziemne.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
 - 1) sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
 3. Zaopatrzenie w wodę: z miejskiej, zakładowej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.
 4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków i ich utylizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów;
 - 3) ustala się obowiązek likwidacji lub przełożenia napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV przy ich najbliższej modernizacji,
 - 4) warunek określony w pkt 3 nie dotyczy terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami PU.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) zaopatrzenie w paliwa gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się obowiązek przebudowy naziemnej sieci ciepłowniczej na sieć podziemną przy najbliższej modernizacji, lecz nie później niż w ciągu 15 lat od wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 3) dopuszcza się na terenach produkcyjno-usługowych, oznaczonych symbolami PU, lokalizację naziemnych sieci ciepłowniczych.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych.
11. Melioracje: w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenażowej należy dokonać naprawy układu drenażowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia końcowe.

§ 47.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zmianami) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 10 %.

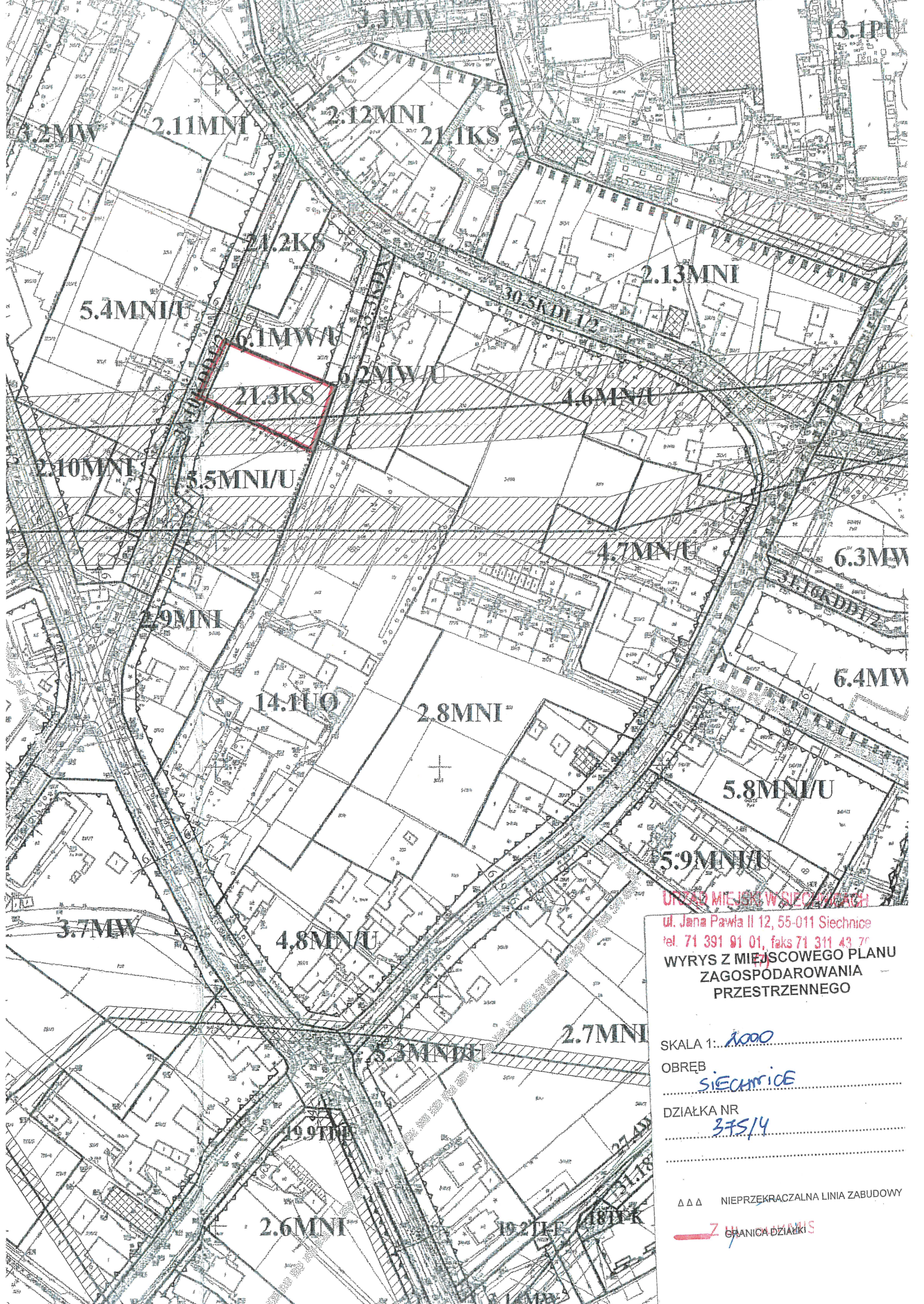
§ 48.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 49.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

* Wykreślone ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały uchylone wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 lutego 2018 r. (sygn. akt: II SA/Wr 849/16).



URZĄD MIEJSKI W SIECHNICY

ul. Jana Pawła II 12, 55-011 Siechnice

tel. 71 391 91 01, faks 71 311 43 71

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1: 1000

OBREB
SIECHNICE

DZIAŁKA NR
375/4

△△△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

— Z GRANICĄ DZIAŁKI