URZĄD MIEJSKI W SIECHNICACH
ul. Jana Pawła II 12, 55-011 Siechnice
tel. 71 391 91 01, faks 71 311 43 76
(7)

WPN.6727.175.1.2023.AW

Siechnice, dnia 24 kwietnia 2023 r.

Wydział Komunalny/w miejscu

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek: **część dz. nr 545/161, część dz. nr 111/14, część dz. nr 584/1, dz. nr 111/59, 545/184 i dz. nr 545/183** położone są 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. (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego poz. 4150 z dnia 09.09.2016 r.) :

- **część dz. nr 545/161, część dz. nr 111/14, część dz. nr 584/1** położone są na terenie oznaczonym symbolem **29.2KDZ ½,**
- **dz. nr 111/59** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **14.4 UO,**
- **dz. nr 545/184 i dz. nr 545/183** położone są na terenie oznaczonym symbolem **9.9U,** który posiada następujące ustalenia:

§ 21.

Wyznacza się tereny **zabudowy usługowej,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **9.1U** do **9.10U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
   2) na terenach 9.1U - 9.4U, 9.10U dopuszcza się usługi w zakresie handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych);
   3) na terenach 9.1U – 9.3U dopuszcza się stacje paliw;
   4) na terenie 9.7U dopuszcza się usługi publiczne, w tym: oświaty, wychowania, sportu i rekreacji;
   5) na terenie 9.9U minimum 50 % powierzchni obiektów przeznaczone pod parkingi naziemne lub wielopoziomowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zabudowa mieszkaniowa;
   2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
   3) zabudowa produkcyjna, hurtownie, magazyny;
   4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   5) zieleń urządzona;
   6) na terenie 9.7U dopuszcza się możliwość realizacji publicznego chodnika i ścieżki rowerowej;
   7) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   2) w istniejących budynkach usługowych, mieszkalnych, gospodarczych i garażach 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 1,2;
2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
3) gabaryty i wysokość zabudowy:
a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
- w granicach terenu 9.9U: 16 m,
- w granicach pozostałych terenów: 14 m,
b) wysokość budowli nie większa niż 16 m.
4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
a) 1,5 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
c) na terenie 9.7U - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, dopuszcza się możliwość realizacji publicznego chodnika i ścieżki rowerowej oraz miejsca parkingowe w liniach rozgraniczających ulic jako uzupełniające;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
a) 10 - 16 m od linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
b) 6- 8 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
c) 5 -6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.

5. Ogrodzenia 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 przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. W granicach terenu 9.7U dopuszcza się zarurowanie lub zmianę przebiegu rowu melioracyjnego;
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
1) pod zabudowę usługową = 500 m^2,
2) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m^2,
3) pod garaże = 15 m^2,
4) pod zabudowę jednorodzinną = 450 m^2.

§ 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 urządzona.
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 połaci dachowych i o spadkach 35°- 45^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów, 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 m^2 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 ceglastego, z wyłączeniem terenu 14.4UO, w granicach którego dopuszcza się dowolną geometrię dachu oraz rodzaj pokrycia dachu;
5. Ogrodzenia 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 przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m^2.

§ 41.

Wyznacza się tereny **dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **29.1KDZ1/2** do **29.4KDZ1/2**, 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 zgodnie w wymaganiami przepisów 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.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 31 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 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 wyłączeniem 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.

§ 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 wnętrz 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 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 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 wnętrz 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 połaci 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 turbogeneratora 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) cielętnik , *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 reliktów 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 m^2 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 m^2,

b) bliźniacza = 300 m^2.,
c) szeregowa = 150 m^2.;
2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 1000 m^2;
3) zabudowa usługowa w granicach terenów MN, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 500 m^2;
4) zabudowa produkcyjna w granicach terenów PU = 1000 m^2;
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 m^2;
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 m^2.

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.

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 %.

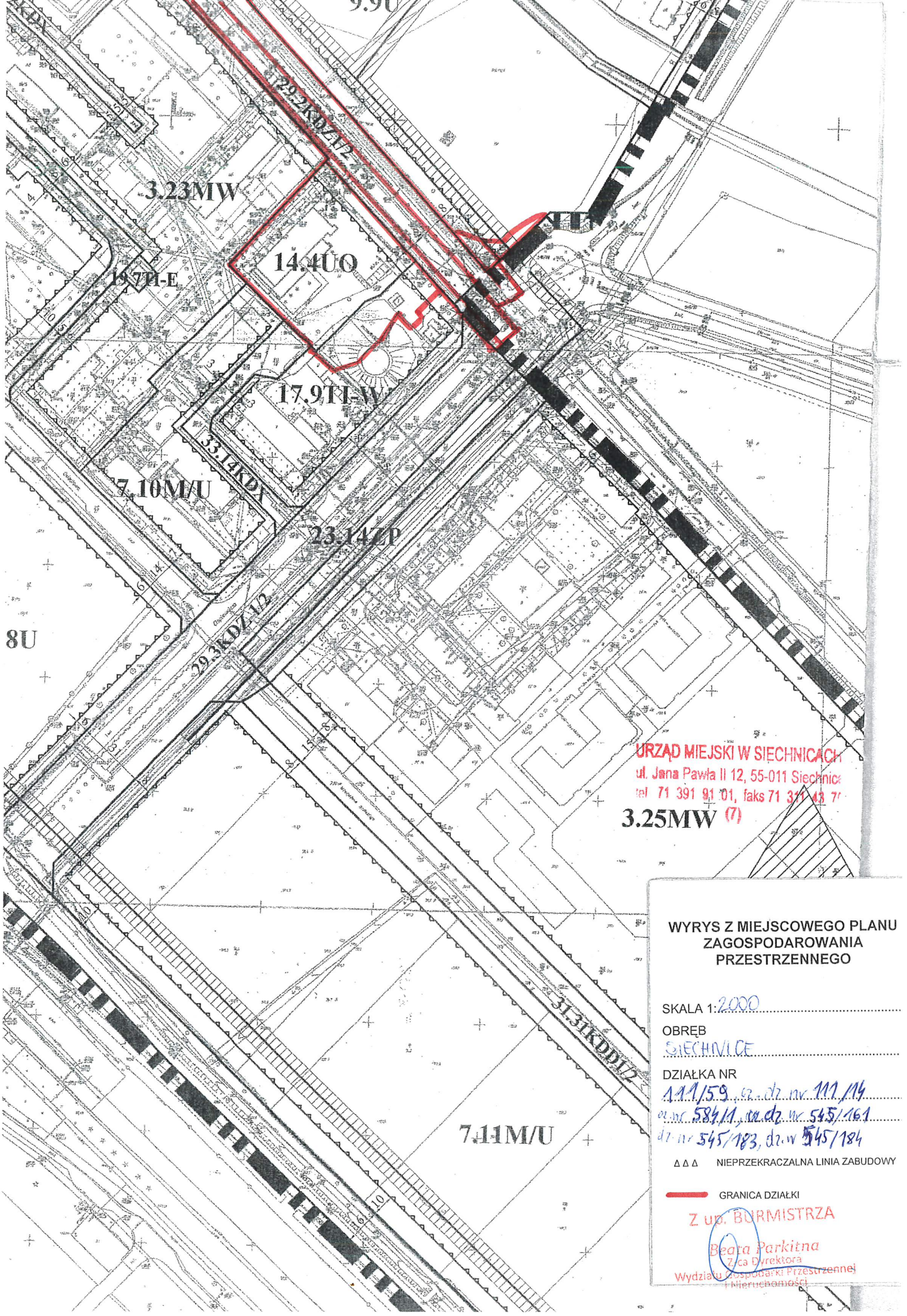
§ 48.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 49.

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

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



WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1: 2000

OBRĘB
SIECHNICE

DZIAŁKA NR
111/59 cz. dz. nr 111/14
cz. nr 584/1, cz. dz. nr 545/161
dz. nr 545/183, dz. nr 545/184

ΔΔΔ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GRANICA DZIAŁKI

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