

Uchwała Nr ...../...../23  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia ..... roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice  
- Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz uchwałą nr VII/75/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice (zmienioną uchwałą nr XII/127/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 29 sierpnia 2019 r. oraz uchwałą nr XVII/168/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 grudnia 2019 r.), a także stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

### Rozdział I

#### § 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

#### § 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miasta Siechnice, między linią kolejową na północy, a drogą krajową nr 94 na południu.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 3.

W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 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) strefa lokalizacji usług;
  - 5) strefy zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej;
  - 6) oznaczenia budynków o dachach stromych i płaskich-attykowych;
  - 7) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 8) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 10) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

- 11) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 12) wymiary w metrach.
2. Parametry odległości nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz szerokości dróg publicznych i wewnętrznych określają wymiary w metrach oznaczone na rysunku planu.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
4. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

## § 5

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodując zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, 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;
- 9) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi w zakresie inwestycji celu publicznego w rozumieniu *ustawy o gospodarce nieruchomościami*: 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 (w tym komisariat policji) a także obiekty kultury, obiekty ochrony przeciwpożarowej (remizy straży pożarnej);
- 10) usługach - należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi podstawowe i usługi publiczne;



- 11) 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;
- 12) 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 natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi; 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 wielorodzinną oraz usług sportu i rekreacji (MW/US), 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, z 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, MW/US, 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 strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji 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 i historyczne nawierzchnie;

- 3) przy przebudowie obiektów istniejących objętych ochroną wymagane jest zachowanie ich gabarytów, formy i detalu architektonicznego;
  - 4) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunku planu wyznaczonych liniami zabudowy;
  - 5) nowa zabudowa lokalizowana w miejscach wskazanych rysunku planu, o których mowa w pkt 4 powinna ona 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 i materiałem wykończeniowym do dawnej zabudowy elektrociepłowni, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
  - 6) ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy kubaturowej wprowadzanej w miejscu wyburzanych obiektów, w historyczną zabudowę przemysłową – nowe kubatury o formach prostopadłościennych, z zastosowaniem tradycyjnej dla architektury przemysłowej kolorystyki i materiałów elewacyjnych: cegła, szkło, stal,
  - 7) stosować historyczny rodzaj pokryć dachów stromych: dachówką w kolorze ceglстым, a w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, dla nowopowstałych obiektów należy stosować pokrycie dachu odpowiednie jak dla zabudowy historycznej
  - 8) dla nowej zabudowy ustala się dachy płaskie;
  - 9) wymagane jest stosowanie kolorystyki i materiałów wykończeniowych jak na sąsiedniej zabudowie;
  - 10) ustala się zakaz stosowania przegrodzeń wewnątrz historycznego zespołu zabudowy elektrociepłowni;
  - 11) dopuszcza się wyгородzenie ogrodzeniem ażurowym północno-zachodniej części terenu 1P/U oznaczonego na rysunku planu jedynie w przypadku realizacji usług oświaty;
  - 12) ustala się zakaz dokonywania podziałów nieruchomości powodujących podział obiektów budowlanych;
  - 13) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie;
  - 14) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
  - 15) w odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 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,
3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 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 powinna 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: dachówką w kolorze ceglстым, 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 połączeń dachowych w zakresie 38° - 45°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu przez wprowadzenie świetlików lub lukarn, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;



- 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.
4. 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, pod adresem *ul. Fabryczna 6*,
- c) *Zespół Elektrociepłowni „Czechnica”, pod adresem ul. Fabryczna 22*, który stanowią:
  - brama wjazdowa w północno-zachodniej części zespołu,
  - budynek administracyjny + łaźnia żeńska i magazyn,
  - magazyn modeli i czyściwa,
  - budynek administracyjny główny,
  - budynek pompowni wody sieciowej,
  - budynek turbogeneratorów I i II,
  - budynek turbogenerators III,
  - budynek kotłowni + szatnie,
  - budynek zmiękczalni wody,
  - budynek warsztatów,
  - magazyny + laboratorium,
  - budynek przychodni i stołówki,
  - budynek straży pożarnej,
  - budynek wartowni,
  - komin (czynny),
  - komin (nieczynny),
  - zbiornik wodny (pozostałości po dawnej chłodni kominowej),
  - chłodnia kominowa,
  - chłodnia kominowa,
  - dom mieszkalno-pracowniczy,
  - dom mieszkalno-pracowniczy,
  - dom mieszkalno-pracowniczy,
  - dom mieszkalno-pracowniczy,
  - dom mieszkalno-pracowniczy,
  - brama wjazdowa - we wschodniej części zespołu,
  - stacja transformatorowa nastłupowa - we wschodniej części zespołu,
  - podstacja transformatorowa o bryle w formie wierzy – we wschodniej części zespołu,
  - budynek garaży – we wschodniej części zespołu,
  - budynek nastawni rozdzielni R2,
  - budynek sprężarkowni /kompresownia/,
  - rozdzielnia (stacja) napowietrzna [SN],
- d) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Kolejowa 10*,
- e) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Opolska 5*,
- f) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Opolska 7*,
- g) budynek mieszkalno-gospodarczy, pod adresem *ul. Opolska 19*,
- h) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Opolska 21*,
- i) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 2*,
- j) budynek gospodarczy, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 2*,
- k) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 3*,
- l) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 7*,
- m) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 16*,
- n) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 19*,
- o) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 37*,
- p) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 39*,
- q) zespół budowlany dawnego *Instytutu Hodowli Roślin*, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemysławów 6*,

- r) gimnazjum, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyslidów 6*,
  - s) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyslidów 1 i 1A*,
  - t) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyslidów 7*,
  - u) oficyna mieszkalna, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyslidów 7*,
  - v) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Gimnazjalna 11*,
  - w) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Gimnazjalna 6*,
  - x) cieleśnik, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyslidów 6*,
  - y) *remiza OSP*, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 26*;
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania 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 3P/U,
  - h) elementy napowierzchniowe projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.
5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (na obszarze dawnej wsi Siechnice, miejscowości o metryce średniowiecznej), tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków; w granicach tej strefy inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
6. 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;
  - 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych wobec czego zasób ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

## § 8

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1. W liniach rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP oraz ciągów pieszojezdnych KDX i pieszych KDP ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony).
- 2. W liniach rozgraniczających dróg: zbiorczych KDZ, lokalnych KDL i dojazdowych KDD 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<sup>2</sup>.

## § 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. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią; w strefie ochronnej od wału przeciwpowodziowego w odległości do 50 m licząc od stopy wału, obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## § 10

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. 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<sup>2</sup>,
    - b) bliźniacza = 300 m<sup>2</sup>,
    - c) szeregową = 150 m<sup>2</sup>;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MW/US, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) zabudowa usługowa w granicach terenów MN, MNI, MNI/U, MW/US, MW/U, M/U, U/MW i U = 500 m<sup>2</sup>;
  - 4) zabudowa produkcyjna w granicach terenów P/U i U/P = 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/US, MW/U, M/U, U/MW, U, U/P i P/U = 4 m<sup>2</sup>;
  - 6) dla działek pod wydzielone garaże w granicach terenów MNI, MNI/U, MW, MW/US, MN/U, MW/U, M/U, U/MW, U, KS i ZP = 15 m<sup>2</sup>.
3. 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) szeregową = 6 m;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MW/US, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW = 20 m;
  - 3) zabudowa usługowa w granicach terenów MN, MNI, MNI/U, MW/US, MW/U, M/U, U/MW i U = 20 m;
  - 4) zabudowa usługowa i produkcyjna w granicach terenów P/U i U/P = 20 m;
  - 5) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/US, MW/U, M/U, U/MW, U, U/P i P/U = 2 m.
4. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°.
5. 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 5m w liniach podziału geodezyjnego.



## § 11

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:
  - 1) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 6m od osi linii (łącznie szerokość pasa technologicznego wynosi 12m) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności:
    - a) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej tj. drzew i krzewów o docelowej wysokości przekraczającej 3m,
    - b) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
  - 2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV o szerokości po 3m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę (łącznie szerokość pasa technologicznego wynosi 6m) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:
    - a) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m;
    - b) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
2. Gazociągi: w strefach kontrolowanych gazociągu przesyłowego DN300 oraz gazociągów i sieci dystrybucyjnych obowiązują ograniczenia w odległości zabudowy oraz zagospodarowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
3. Realizacja zabudowy o wysokościach przekraczających 100 m zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, w szczególności Prawa lotniczego.
4. Zagospodarowanie terenów 1R i 1ZL wzdłuż terenów ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZZ i 2ZZ, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Prawa wodnego.
5. Na terenach: rolnym 1R, leśnym i zadrzewień 1ZL oraz ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy 1ZZ i 2ZZ ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

## § 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 garaże, wiaty garażowe, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  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 połąci 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 lokalizację stacji transformatorowych na terenach inwestorów.
7. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) przez obszar objęty planem przebiega przesyłowy gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200;
  - 2) zaopatrzenie w paliwa gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) 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 P/U, 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.
12. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
  - 2) maksymalna moc zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW;
  - 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
    - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

#### § 13.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **20MN**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
  - 1) w granicach terenów 1MN do 9MN: wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
  - 2) w granicach terenów 10MN do 20MN wolno stojąca lub bliźniacza.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe nieprzekraczające 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzone;
  - 4) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) w budynkach mieszkalnych i usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;

- 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 3) w istniejących budynkach mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
    - a) zabudowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
    - b) zabudowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
    - c) zabudowy szeregowa: maksymalnie 0,5;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) zabudowa wolno stojąca: od 0,01 do 0,5,
    - b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
    - c) zabudowy szeregowa: od 0,01 do 0,8;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
      - budynków mieszkalnych na terenach: od 1MN do 13MN, 18MN: 12 m,
      - budynków mieszkalnych na terenach: od 14MN do 17MN, 19MN oraz 20MN: 9 m
      - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje dopuszczalne 6 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów uzupełniającej funkcji usługowej;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.
8. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m<sup>2</sup>,
  - b) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m<sup>2</sup>,
  - c) pod zabudowę szeregowa = 150 m<sup>2</sup>.

#### § 14.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNI** do **13MNI**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie do 12 lokali mieszkalnych w budynku.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;



- 2) na terenie 12MNI należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny zapewniający połączenie drogi lokalnej 5KDL (przez teren 4MNI/U) z drogą dojazdową 17KDD;
  - 3) na terenie 13MNI dopuszcza się zabudowę usługową związaną z usługami sportu i rekreacji bez ograniczeń określonych w pkt 1;
  - 4) infrastruktura techniczna;
  - 5) zieleń urządzone;
  - 6) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 35° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
    - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 15° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
    - c) na terenach 7MNI i 8MNI minimalny spadek dachu nie może być niższy niż 40°. Łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, przy czym dolna krawędź połaci dachowej (okap) nie może być położona wyżej niż w sąsiadującej historycznej zabudowie osiedla wielorodzinnego przy *ul. Fabrycznej 22*;
  - 2) w budynkach usługowych, gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 3) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
    - b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
    - c) zabudowy mieszkaniowa szeregowa: maksymalnie 0,5,
    - d) zabudowy mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa: maksymalnie 0,6,
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
    - b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
    - c) zabudowy szeregowej: od 0,01 do 1,0,
    - d) zabudowa wielorodzinna i usługowa: od 0,01 do 1,0;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
    - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźniki wyszczególnione w lit a i b nie dotyczą zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
      - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem terenu 13MNI : 12 m,
      - budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach: 8MNI, 9MNI, 11MNI i 12MNI: 12 m,
      - budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach: od 1MNI do 7MNI i 10MNI: 14 m,
      - budynków mieszkalnych na terenie 13MNI: 9 m,
      - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje uzupełniającą: 6 m.
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.

- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.
8. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod zabudowę szeregowa = 150 m<sup>2</sup>,
  - 4) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 5) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,
  - 6) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.

#### § 15.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, od 4MW do 27MW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
  - b) w strefach lokalizacji usług oznaczonych na rysunku planu usługi należy realizować, co najmniej w parterze budynku;
  - c) infrastruktura techniczna;
  - d) zieleń urządzone;
  - e) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się geometrię dachów budynków mieszkalnych:
    - a) na terenach: 1MW, 2MW, 4MW, 6MW, 7MW, 13MW, 17MW - dachy strome o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach 30° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku),
    - b) na terenach: 5MW, 20MW - 25MW, 26MW, 27MW – dachy strome o spadkach nie mniejszych niż 20°,
    - c) na terenach: część 9MW, część 10MW, część 14MW, część 16MW, część 18MW, 19MW – dachy płaskie wieńczone ściankami attykowymi wokół całej powierzchni dachu, zgodnie z oznaczeniami rysunku planu,
    - d) na terenie 12MW - dachy strome o symetrycznym układzie połączeń dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku), zgodnie z oznaczeniami rysunku planu,
    - e) na terenach: część 9MW, część 10MW, 11MW, część 14MW, 15MW, część 16MW, część 18MW - dachy strome o symetrycznym układzie połączeń dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku), zgodnie z oznaczeniami rysunku planu;
  - 2) łączna powierzchnia lukarn w dachach nie może przekroczyć 70 % powierzchni dachu;
  - 3) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych o nachyleniu połączeń nie mniejszej niż 20°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 4) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,

- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami uzupełniającymi: od 0,01 do 1,2;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
  - a) na terenach 1MW, od 2MW do 19MW i od 21MW do 27MW: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru,
  - b) na terenie 20MW: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
    - na terenach: 1MW, 2MW – 8MW, 13MW, 17MW, 20MW, 21MW, 23MW – 27MW: 15 m,
    - na terenie: 12MW: 16 m,
    - na terenie 22MW: 12,5 m,
    - na terenach: 9MW, 10MW, część 14MW, część 15MW, część 16MW, część 18MW, 19MW - dachy płaskie: 16 m od poziomu terenu do górnej krawędzi ścianki attykowej, 4 kondygnacje nadziemne,
    - na terenach: 11MW, część 14MW, część 15MW – dachy strome: 16 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
    - na terenach: część 16MW i część 18MW – dachy strome: 14 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - na terenach 18MW i 19MW dopuszcza się realizację 5 kondygnacji nadziemnej o charakterze dominanty architektonicznej na powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni rzutu budynku,
    - wysokość budynków towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolno stojących obiektów usługowych stanowiące funkcje uzupełniające 6 m.
  - b) wysokość budowli nie większa niż:
    - na terenach: 1MW, 2MW – 8MW, 13MW, 17MW, 20MW, 21MW: 16 m,
    - na terenie 22MW: 15 m,
    - na terenach: 12MW, 23MW – 27MW: 17 m,
    - na terenach: 9MW, 10MW, 11MW, część 14MW, część 15MW, część 16MW, część 18MW, 19MW - przy dachach stromych: 18 m,
    - na terenach: część 16MW i część 18MW – przy dachach płaskich: 16 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) na terenach 1MW, 2MW - 20MW: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - b) na terenie 26MW: 1,2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - c) na terenach 21MW – 25MW, 27MW: 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - d) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
  - e) dopuszcza się dla poszczególnych inwestycji włączenie do bilansu miejsc parkingowych poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych;
- 6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanym materiałom elewacyjnym w budynku.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych
  - 1) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.



#### § 16.

Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona;
  - 4) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obowiązują wymagania wynikające z ustaleń § 7 ust 2 w zakresie ochrony konserwatorskiej terenu i obiektów;
  - 2) ustala się geometrię dachów budynków:
    - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach 40-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku),
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,4;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: : nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru,
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2, z zakazem wprowadzania nowej zabudowy na całym tym terenie;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni lokali usługowych,
    - c) dopuszcza się dla poszczególnych inwestycji włączenie do bilansu miejsc parkingowych poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych;
  - 6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, matową w odcieniach koloru ceglatego - czerwonego

#### § 17.

Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW/US**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 4) usługi sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona;
  - 4) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się geometrię dachów budynków mieszkalnych:
    - a) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych o dowolnym układzie połaci, o spadkach 30° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku),
    - b) łączna powierzchnia lukarn w dachach nie może przekroczyć 70 % powierzchni dachu;
    - c) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 20°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek

- mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 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) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,2,
    - b) usługi sportu i rekreacji: od 0,01 do 0,8;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru,
    - b) dla usług sportu i rekreacji: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; w przypadku zastosowania sztucznej nawierzchni obiektu sportowego (boiska) dopuszcza się zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 15 m,
    - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej stanowiących funkcję uzupełniającą nie może przekroczyć: 6 m,
    - c) wysokość budowli nie większa niż: 16 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
    - c) dopuszcza się dla usług sportu i rekreacji włączenie do bilansu miejsc parkingowych poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanym materiałom elewacyjnym w budynku.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych
- 1) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod zabudowę usług sportu i rekreacji = 500 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>.

#### § 18.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN/U** do **15MN/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna);
  - 3) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe;
  - 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie do 12 lokali mieszkalnych w budynku na terenach 6MN/U - 8MN/U.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona;
  - 3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) w budynkach mieszkalnych i usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach

- 25°-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych o nachyleniu połączenia nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 3) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
    - b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
    - c) zabudowa mieszkaniowa szeregowa: maksymalnie 0,5;
    - d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: maksymalnie 0,7,
    - e) zabudowa usługowa: maksymalnie 0,6,
    - f) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: maksymalnie 0,6;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
    - b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
    - c) zabudowy szeregowej: od 0,01 do 1,0,
    - d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: od 0,01 do 1,2,
    - e) zabudowa usługowa: od 0,01 do 1,2.
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
      - budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
      - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej: 6 m;
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;
  - 6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.
8. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 4) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.
  - 5) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,

#### § 19.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNI/U** do **10MNI/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa;



- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku;
  - 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna lub wielorodzinna);
  - 4) zabudowa usługowa - nieuciągliwe usługi podstawowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
  - 5) usługi publiczne w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i kultury.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) na terenie 4MNI/U należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny zapewniający połączenie drogi lokalnej 5KDL (przez teren 12MNI) z drogą dojazdową 17KDD;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona;
  - 4) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 2) w noworealizowanych budynkach usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów o spadkach 20° - 50° lub łukowych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 3) w budynkach usługowych realizowanych w granicach terenu 10MNI/U dopuszcza się dachy płaskie na łącznikach, czyli na częściach budynku stanowiących połączenie między różnymi częściami tego budynku lub kilkoma budynkami;
  - 4) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych o nachyleniu połąci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 5) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 3 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
    - b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
    - c) zabudowa mieszkaniowa szeregowa: maksymalnie 0,5,
    - d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: maksymalnie 0,7,
    - e) zabudowa usługowa: maksymalnie 0,6,
    - f) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: maksymalnie 0,6;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: od 0,01 do 0,6,
    - c) zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: od 0,01 do 0,8,
    - d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
    - e) zabudowa mieszkaniowo-usługowa i usługowa: od 0,01 do 1,2;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
      - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,
      - budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 13 m,
      - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej 6 m,
      - wolnostojących obiektów usługowych 12 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie dla terenu oznaczonego symbolem 3MNI/U,

- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych, z zastrzeżeniem lit d,
- d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług oświaty, ochrony zdrowia i kultury realizowanych w granicach terenu 10MNI/U, przy czym dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc parkingowych na terenie położonych w sąsiedztwie dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
- a) Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
- b) Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
- c) Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w §7.
- d) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę wolnostojącą = 450 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod zabudowę wolnostojącą bliźniaczą = 300 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową = 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,
  - 5) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.

#### § 20.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MW/U** do **4MW/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (wielorodzinną), w której usługi zajmują powierzchnię użytkową nie większą niż 50 % powierzchni użytkowej całego budynku;
  - 3) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe w budynkach wolnostojących o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzone;
  - 3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych o dowolnym układzie połąci; o spadkach 30°-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 70 % powierzchni dachu;
  - 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych o nachyleniu połąci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 3) w istniejących budynkach posiadających dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną: maksymalnie 0,6,
    - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: maksymalnie 0,7,
    - c) zabudowa usługowa: maksymalnie 0,6;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną: od 0,01 do 1,0,
    - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa i usługowa: od 0,01 do 1,2;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;

- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
    - budynków mieszkalnych na terenach 3MW/U i 4MW/U: 16 m,
    - budynków mieszkalnych na pozostałych terenach: 12 m,
    - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej 6 m.,
    - wolnostojących obiektów usługowych 12 m.
  - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
  - c) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc parkingowych dla poszczególnych inwestycji poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych.
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanym materiałom elewacyjnym w budynku.
8. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.

#### § 21.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1M/U** do **11M/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinną lub jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza) z usługami; z ograniczeniem na terenie 5M/U liczby mieszkańców do maksymalnie 12 lokali w budynku;
  - 2) dodatkowo na terenie 5M/U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
  - 3) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe w budynkach wolnostojących;
  - 4) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, w tym baseny lub zespoły basenów na terenie 2M/U.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
  - 2) nieuciążliwa działalność produkcyjna na terenach 10M/U i 11M/U;
  - 3) hurtownie i magazyny;
  - 4) infrastruktura techniczna;
  - 5) zieleń urządzona;
  - 6) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 35°-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
    - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 1M/U – 8M/U: 15° -50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
    - c) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 9M/U - 11M/U: 15° - 30°; dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich,
    - d) w pozostałej zabudowie usługowej, sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów: 15° - 30°; dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich;



- 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych o nachyleniu połączenia nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 3) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się ich pozostawienie oraz remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
    - b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
    - c) zabudowa mieszkaniowa szeregowa: maksymalnie 0,5;
    - d) zabudowa usługowa, sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów: maksymalnie 0,6,
    - e) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: maksymalnie 0,6;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
    - b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,6,
    - c) zabudowa szeregowa na terenie 5M/U: od 0,01 do 0,8,
    - d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
    - e) zabudowa usługowa, sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów: od 0,01 do 1,2;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
      - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach 1M/U – 5M/U i 8M/U: 12,5 m,
      - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach 6M/U i 7M/U, 9M/U - 11M/U: 15 m,
      - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej: 6 m,
      - wolnostojących obiektów usługowych, sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów: 12 m;
    - b) wysokość budowli nie większa niż:
      - na terenach 1M/U – 5M/U i 8M/U: 15 m,
      - na terenach 6M/U i 7M/U, 9M/U - 11M/U: 17 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania wymaganych do wyznaczenia dla odrębnych inwestycji:
    - a) dla terenów 1M/U - 6M/U, 8M/U i 9M/U: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) dla terenów 7M/U, 10M/U, 11M/U: 1,8 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni powierzchni obiektów usługowych,
    - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni powierzchni obiektów sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej w strefach oznaczonych na rysunku planu, składającej się z roślinności wielopiętrowej, w tym zimozielonej.
  6. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
  7. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
  8. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.
  9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - 1) pod zabudowę wolnostojącą = 450 m<sup>2</sup>,
    - 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m<sup>2</sup>,
    - 3) pod zabudowę szeregową na terenie 5M/U = 150 m<sup>2</sup>,
    - 4) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>;
    - 5) pod zabudowę usługową, sportu i rekreacji = 500 m<sup>2</sup>;

- 6) pod zabudowę produkcji, hurtowni i magazynów = 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>.

#### § 22.

Wyznacza się teren **zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/MW**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (wielorodzinna) – lokale mieszkalne powyżej I kondygnacji nadziemnej;
  - 2) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe lub usługi publiczne. Funkcje usługowe należy lokalizować w parterach budynków i na I piętrze; wysokość parterów przeznaczonych na funkcje usługowe 3,5 – 4,0 m w świetle pomieszczeń.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzone;
  - 3) parkingi podziemne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: geometria dachów - dachy płaskie, wieńczone ściankami atykowymi wokół całej powierzchni dachu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m., (od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych), z subdominantą na narożniku zabudowy od *ul Kościelnej* – dopuszczalne lokalne podwyższenie do 5 kondygnacji, maksymalnie 20 m;
    - b) wysokość budowli nie większa niż 18 m.
  - 5) wysokość parterów przeznaczonych na funkcje usługowe winna wynosić 3,5 – 4,0 m w świetle pomieszczeń;
  - 6) usytuowanie posadzki parterów przeznaczonych na funkcje usługowe, nie wyżej niż 0,10 m nad poziom przyległego placu ogólnomiejskiego 1KPZ;
  - 7) należy przewidzieć wykonanie przejścia bramowego (tylko ruch pieszy oraz jako przejazd pożarowy) o szerokości w świetle nie mniej niż 12,0 m i wysokości w świetle 3,5 – 4,5 m;
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1,3 stanowisko na 1 mieszkanie,
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług;
  - 9) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio na granicy z terenem 1KPZ.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę wielorodzinną= 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.

#### § 23.

Wyznacza się tereny **zabudowy usługowej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U** do **11U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
  - 2) dodatkowo na terenach 2U - 5U dopuszcza się usługi w zakresie handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych);
  - 3) dodatkowo na terenach 2U – 4U dopuszcza się stacje paliw.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 3) zabudowa produkcyjna, hurtownie, magazyny;
  - 4) infrastruktura techniczna,
  - 5) zieleń urządzone;

- 6) 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 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
    - a) zabudowa usługowa: maksymalnie 0,6,
    - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: maksymalnie 0,7,
    - c) zabudowa produkcyjna, hurtownie, magazyny: maksymalnie 0,7,
    - d) zabudowa mieszkaniowa: maksymalnie 0,6;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 14 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 16 m.
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1,5 stanowisko na 1 mieszkanie,
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług, z zastrzeżeniem lit c,
    - c) na terenie 7U - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług,
    - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów produkcji, hurtowni, magazynów;
  - 6) na terenie 7U dopuszcza się możliwość realizacji publicznego chodnika i ścieżki rowerowej;
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. W granicach terenu 8U dopuszcza się zarurowanie lub zmianę przebiegu rowu melioracyjnego;
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod zabudowę produkcji, hurtowni i magazynów = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 4) pod zabudowę jednorodziną = 450 m<sup>2</sup>.
  - 5) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,

#### § 24.

Wyznacza się tereny **zabudowy usług publicznych**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UP** do **5UP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi publiczne;
  - 2) nieuciążliwe usługi podstawowe;
  - 3) zieleń urządzone.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach 30°- 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 2) w istniejących budynkach dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 12 m;
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług i ochrony przeciwpożarowej;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.



5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) usługi publiczne, ochrona przeciwpożarowa, nieuciążliwe usługi podstawowe = 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) zieleń urządzona, parkingi = 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej = 4 m<sup>2</sup>.

#### § 25.

Wyznacza się tereny **zabudowy usług publicznych i zieleni urządzonej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem od **1UP/ZP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi publiczne;
  - 2) nieuciążliwe usługi podstawowe;
  - 3) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) parkingi, w tym nadziemne lub podziemne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 1,0,
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 3,0;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 12 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 26.

Wyznacza się teren **zabudowy kultu religijnego** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKr**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) administracja parafialna;
  - 2) lokal mieszkalny (mieszkanie funkcyjne);
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) parkingi;
  - 5) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,5;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m; ograniczenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektu dzwonnicy wolnostojącej lub dobudowanej do istniejącego obiektu kultu religijnego;
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m<sup>2</sup>.

#### § 27.

Wyznacza się teren **usług ochrony zdrowia**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UZ**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie ochrony zdrowia.

2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleń urządzona;
  - 3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii,
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług,
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) pokrycie dachów: dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową lub dach płaski.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m<sup>2</sup>.

#### § 28.

Wyznacza się teren **usługowo-produkcyjny**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/P**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe, usługi publiczne;
  - 2) produkcja, składy, magazyny;
  - 3) bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzajów pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m;
    - b) wysokość budowli nie większa niż 18 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług;
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów: produkcji, składów, magazynów, baz logistycznych, budownictwa, handlu hurtowego;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) pod produkcję, składy, magazyny, bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy, zabudowę usługową = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod parkingi i zieleń urządzoną = 15 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod infrastrukturę techniczną = 4 m<sup>2</sup>.

#### § 29.

Wyznacza się teren **produkcyjno-usługowy**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PU**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) elektroenergetyka, ciepłownictwo;
  - 2) produkcja, składy, magazyny;
  - 3) bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy;
  - 4) usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;

- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują wymagania wynikające z ustaleń § 7 ust 2 w zakresie ochrony konserwatorskiej terenów i obiektów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9m, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust 2 pkt 3;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów elektroenergetyki i ciepłownictwa;
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów: produkcji, składów, magazynów, baz logistycznych, budownictwa, handlu hurtowego;
    - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług;
  - 6) ustala się obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

### § 30.

Wyznacza się tereny **produkcyjno-usługowe**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **2P/U** do **6P/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) elektroenergetyka, ciepłownictwo;
  - 2) produkcja, składy, magazyny;
  - 3) bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy;
  - 4) usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzajów pokrycia dachów, z zastrzeżeniem nakazów wynikających z ustaleń § 7 w zakresie ochrony konserwatorskiej terenów i obiektów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) na terenach 2P/U i 3P/U: wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20 m, z zastrzeżeniem pkt 5,
    - b) na terenach 4P/U - 6P/U:
      - wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m,
      - wysokość budowli: nie większa niż 18 m;
  - 5) w istniejących budynkach i budowlach dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące ich dotychczasową wysokość;
  - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów elektroenergetyki i ciepłownictwa;
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów: produkcji, składów, magazynów, baz logistycznych, budownictwa, handlu hurtowego;
    - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług;
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej w strefach oznaczonych na rysunku planu, składającej się z roślinności wielopiętrowej, w tym zimozielonej.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) pod elektroenergetykę, ciepłownictwo, produkcję, składy, magazyny, bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy, zabudowę usługową = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) pod parkingi i zieleń urządzoną = 15 m<sup>2</sup>,
  - 3) pod infrastrukturę techniczną = 4 m<sup>2</sup>.



### § 31.

Wyznacza się tereny **usług oświaty**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UO** do **5UO**, 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) infrastruktura techniczna;
  - 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, 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) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków:
      - na terenach 1UO – 4UO nie może przekroczyć 12 m,
      - na terenie 5UO nie może przekroczyć 14 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) na terenach 1UO – 4UO: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług oraz sportu i rekreacji, przy czym dla terenu 1UO dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc parkingowych na terenie 3KS;
    - b) na terenie 5UO: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług oraz sportu i rekreacji, przy czym dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc parkingowych na terenie położonych w sąsiedztwie dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego, z wyłączeniem terenu 5UO, w granicach którego dopuszcza się dowolną geometrię dachu oraz rodzaj pokrycia dachu;
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m<sup>2</sup>.

### § 32.

Wyznacza się teren **usług sportu i rekreacji**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) sport i rekreacja;
  - 2) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
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) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.;

- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 2000 m<sup>2</sup>.

#### § 33.

Wyznacza się teren **usług rekreacji i wypoczynku i zieleni urządzonej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1USR/ZP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) sport i rekreacja;
  - 2) zieleń urządzona;
  - 3) zbiorniki wodne o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, baseny lub zespoły basenów.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) gastronomia, handel detaliczny;
  - 2) ciek wodny, kanały;
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) parkingi.
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) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m; wysokość ta może zostać przekroczona przez urządzenia i instalacje związane z realizacją funkcji podstawowej,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 16 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów gastronomii i handlu detalicznego,
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów sportu i rekreacji;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 2000 m<sup>2</sup>.

#### § 34.

Wyznacza się tereny **zaopatrzenia w wodę**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1W** do **6W**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacja uzdatniania wody, pompownie).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe w granicach terenu 3W na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona.
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) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej; na terenie 3W dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
      - na terenach od 1W, 2W, 4W - 6W: 8 m,
      - na terenie 3W: 12 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 35.

Wyznacza się tereny **kanalizacji**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1K** do **3K**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: objekty i urządzenia kanalizacyjne służące odprowadzeniu i oczyszczaniu ścieków, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów i pomieszczeń administracyjnych i technicznych związanych ze świadczeniem usług przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
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) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,8;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,8;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m.
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów administracyjnych i technicznych, o których mowa w ust. 1,

#### § 36.

Wyznacza się tereny **elektroenergetyki**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **14E**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
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) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

#### § 37.

Wyznacza się tereny **infrastruktury technicznej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1TI** do **7TI**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków (pompownie).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) parkingi.
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) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.



### § 38.

Wyznacza się tereny **obsługi komunikacji**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KS** do **8KS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi terenowe lub podziemne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 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) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,8;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalnie 0,8;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli: nie więcej niż 6 m.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m<sup>2</sup>.

### § 39.

Wyznacza się **teren publiczny placu miejskiego**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPZ**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren publiczny placu miejskiego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>;
  - 2) ścieżki rowerowe;
  - 3) parking podziemny;
  - 4) zieleń urządzona;
  - 5) infrastruktura techniczna.
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 powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy – małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem mogą zajmować maksymalnie 50% powierzchni terenu;
  - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) dopuszcza się możliwość zabudowy terenu utwardzonymi nawierzchniami stanowiącymi maksymalnie 80% powierzchni terenu;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: małe obiekty handlowe i gastronomiczne o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem o maksymalnej wysokości do 3 m;
  - 5) należy wprowadzić elementy zieleni dekoracyjnej podkreślające układ urbanistyczny placu miejskiego, maksymalnie na 20% powierzchni placu.

### § 40.

Wyznacza się tereny **zieleni urządzonej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **15ZP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – parki, zieleńce, skwery.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) w granicach terenu 7ZP – parkingi, garaże; urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - 2) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>;
  - 3) ścieżki rowerowe;
  - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym – nie ustala się wymagań w zakresie geometrii dachów;
  - 2) w granicach terenu 7ZP, w garażach, ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połąci nie mniejszej niż 30°.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy:
    - a) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem mogą zajmować maksymalnie 20% powierzchni terenu,
    - b) w granicach terenu 7ZP garaże mogą zajmować maksymalnie 30% powierzchni terenu,
    - c) w granicach terenu 7ZP wskaźniki intensywności zabudowy dla garaży: maksymalnie 1,0;
  - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 50 % powierzchni terenu; wskaźnik ten nie dotyczy działek budowlanych pod garaże w granicach terenu 7ZP;
  - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) małe obiekty handlowe i gastronomiczne o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem o maksymalnej wysokości do 3 m,
    - b) w granicach terenu 7ZP wysokość garaży nie większa niż 5 m.
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
  - 5) ustala się na terenie 7ZP nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 41.

Wyznacza się teren **lasów i zadrzewień**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, w którym granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

#### § 42.

Wyznacza się **tereny ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZZ** i **2ZZ**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

#### § 43.

Wyznacza się **teren rolny**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne z zakazem zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### § 44.

Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **21WS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne, otwarte zbiorniki wodne, stawy.
2. Dopuszcza się przejścia piesze, przejazdy mostkowe.
3. Dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### § 45.

Wyznacza się teren **drogi głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z 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 zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) docelowo 2 jezdnie po 2 pasy ruchu, z dopuszczeniem lokalnego przewężenia do 1 jezdni z 2 pasami ruchu.
- 3) ustala się wymóg realizacji obustronnych chodników.

#### § 46.

Wyznacza się tereny **dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **5KDZ**, 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.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

#### § 47.

Wyznacza się tereny **dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **10KDL**, 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 zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

#### § 48.

Wyznacza się tereny **dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **41KDD**, 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 zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) wymóg realizacji co najmniej jednostronnych chodników.



§ 49.

Wyznacza się teren **drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50.

Wyznacza się tereny **ciągów pieszo-jezdných**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1KDX** do **17KDX**, 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: podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51.

Wyznacza się tereny **ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDP** do **3KDP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, z urządzeniami towarzyszącymi, zieleń urządzona.
3. Przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach terenu 1KDP ustala się zakaz likwidacji istniejącej zieleni wysokiej w pasie o szerokości 8 m od skarpy rowu melioracyjnego 5WS.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

#### **Rozdział IV Ustalenia końcowe.**

§ 52.

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 ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 10 %.

§ 53.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 54.

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









Załącznik nr 2  
do uchwały -----  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia -----

## ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych  
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. Zm.) rozstrzyga się w następujący sposób nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic uwagi, wniesione do projektu przedmiotowego planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 listopada 2023 r. do 27 listopada 2023 r., dla których termin składania określono do dnia 11 grudnia 2023 r. i podczas którego wpłynęło 6 pism z uwagami:

1. Uwaga nr 1, wpłynęła w dniu 22 listopada 2023 r. i została złożona przez Radę Mieszkańców Siechnic, o następującej treści:

„Rada Mieszkańców Siechnic przedstawia następujące uwagi i rekomendacje:

- funkcję mieszkaniową kwartału pomiędzy ulicami ks. S. Danieckiego, Jana Pawła II, Modrzewiową i Jarzębinową dostosować do funkcji okalających ten obszar od strony centrum tj. funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, zachowując spójność urbanistyczną pod kątem wysokości;
- na obszarze 10U i 1U/P zaplanować kontynuację do 12ZP zieleni urządzonej;
- na obecnym obszarze 10M/U zaplanować kontynuację 12ZP zieleni urządzonej,
- na obszarze 12 MNI wprowadzić MW do 14 metrów wysokości z usługami w parterze.”

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

### **Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Nie jest możliwe dostosowanie kwartału pomiędzy ulicami ks. S. Danieckiego, Jana Pawła II, Modrzewiową i Jarzębinową do funkcji okalających ten obszar od strony centrum, czyli wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, gdyż byłoby to niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – zwanego dalej studium.

Ustalenia projektu w zakresie przeznaczenia tych terenów są zgodne z ustaleniami studium.

Wydzielenie z terenów 10U i 1U/P odrębnych terenów zieleni nieurządzonej (ZN) również nie jest możliwe. Takie działanie naraziłoby Gminę Siechnice na roszczenia, właścicieli nieruchomości znajdujących się w granicach tych obszarów, z tytułu obniżenia wartości ich części w stosunku do przeznaczenia ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto teren oznaczony w projekcie symbolem 12ZP nie sąsiaduje bezpośrednio z w/w terenami, tylko znajduje się po drugiej stronie drogi (ul. Sienkiewicza), oznaczonej w projekcie symbolem 5KDZ, więc wyznaczenie odrębnego terenu o symbolu ZN nie stanowiłoby żadnej kontynuacji przebiegu 12ZN. Podkreślenia wymaga również fakt, iż teren oznaczony w projekcie symbolem 12ZN posiada takie samo przeznaczenie jak ustalone w obowiązującym miejscowym planie 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 Województwa Dolnośląskiego w dniu 9 września 2016 r., poz. 4150) – zwany dalej obowiązującym mpzp.

Zauważyć należy jednak, że Gmina Siechnice widzi potrzebę realizacji wzdłuż rowu, oznaczonego w projekcie planu symbolem 11WS, szpalery zieleni wysokiej i ścieżki umożliwiającej mieszkańcom komunikację pieszą, która to jest planowana do realizacji w ramach funkcji WS. Ponadto zapisy projektu dopuszczają przejścia piesze na terenie 11WS oraz zieleń urządzonej (jako przeznaczenie uzupełniające) na terenach oznaczonych symbolami 10U i 1U/P.

Wprowadzanie na obszarze 10M/U kontynuacji terenu 12ZP również nie jest możliwe, gdyż teren ten nie sąsiaduje bezpośrednio z terenem ozn. symb. 10M/U. Uwaga w tym zakresie jest także mało precyzyjna, bowiem nie wskazano gdzie miałyby zostać wprowadzony teren zieleni nieurządzonej (ZN) na terenie 10/MU. Czy miałyby to być pasy wzdłuż drogi oznaczonej w projekcie symbolem 4KZD, czy wzdłuż terenu 30KDD. Zaznaczyć należy również, że w obowiązującym mpzp nie wprowadzono takiego przeznaczenia na tym obszarze (ozn. w projekcie obecnie jako 10M/U), a więc ograniczenie w nowym planie miejscowym możliwości zagospodarowania tych nieruchomości naraziłoby Gminę Siechnice na odszkodowania, o których wspomniano wyżej.

Podkreślenia wymaga również fakt, że na terenie 10M/U projekt planu przewiduje jako przeznaczenie uzupełniające zieleni urządzonej. Z kolei, jeżeli intencją Rady Mieszkańców było wskazanie konieczności wprowadzenia terenów zieleni urządzonej – jako kontynuacji terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 13ZP to wskazać należy, że na terenie ozn. w proj. planu symbolem 4KZD, którego przeznaczenie to drogi publiczne – możliwa jest realizacja zieleni przydrożnej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych i sukcesywnie uzupełniana zgodnie ze stanem faktycznym.

Brak możliwości zmiany przeznaczenia terenu 12MNI na MW, gdyż byłoby to niezgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium teren ten znajduje się w granicach jednostki oznaczonej symbolem MNIU-Si3, na którym przewiduje się zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z usługami. W zapisach studium nie dopuszczono możliwości realizacji na tym obszarze zabudowy wielorodzinnej. Wprowadzenie żądanych przez Radę Mieszkańców zmian spowodowałoby stwierdzenie nieważności uchwały w tym zakresie lub w całości przez Wojewodę Dolnośląskiego. Zauważyć należy również, że zarówno w/w obowiązujący mpzp dla obszaru położonego w Centrum, jak i projekt planu dopuszczają na tym terenie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z maksymalnie dwunastoma lokalami mieszkalnymi oraz nieuciążliwych usług podstawowych, lokalizowanych jako wbudowane w budynki (jako przeznaczenie uzupełniające).

Wobec powyższego zmiana ustaleń przedmiotowego projektu planu miejscowego w zakresie wskazanym w uwadze jest nieuzasadniona.

2. Uwaga nr 2, wpłynęła w dniu 24 listopada 2023 r. i została złożona przez osobę prawną, o następującej treści:

„W nawiązaniu do informacji w sprawie wyłożenia projektu MPZP (-----) S.A. uprzejmie informuje, że na obszarze objętym planowaniem znajdują się, stanowiące własność (-----) S.A., napowietrzne linie elektroenergetyczne: dwutorowa 110 kV oraz 20 kV L-206, L-203 a także stacje słupowe o nr: WRW2028, WRW2030, WRW3053, WRW2029, WRW4045, WRW2373, WRW2938, WRW2030, WRW3706, WRW2365, WRW2119, WRW3052, WRW4382, WRW3326, WRW4626 oraz sieć rozdzielcza niskiego napięcia. Na załączniku graficznym Planu prosimy o uwzględnienie wymienionych stacji transformatorowych. Wszelkie informacje dotyczące naszej sieci można uzyskać w Wydziale Dokumentacji Oddziału we Wrocławiu przy ul. (-----).

W odniesieniu do istniejących linii napowietrznych 110 kV i 20 kV wnioskujemy o wprowadzenie do tekstu uchwały niżej wymienionych zapisów:

A) Definicja: „Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej).

Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD”.

B) Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV-22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych SN- 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV-7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV-0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.



W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Pasy technologiczne linii napowietrznych 110 kV uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

- a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
- b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
  - 15 m dla linii napowietrznych WN-110 kV;
  - 10 m dla linii napowietrznych SN;
  - 5 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
  - 3 m dla linii kablowych WN-110 kV;
  - 2,5 m dla linii kablowych SN, nn

należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu."

C) Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

D) W przypadku konieczności przebudowy linii elektroenergetycznej w związku z planowanymi przez Inwestorów zamierzeniami przebudowa tych linii odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora na warunkach określonych przez właściciela tych urządzeń, sieci."

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

**Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Wymienione w uwadze napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV i SN20kV są oznaczone na rysunku planu wraz z pasami technologicznymi zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym oraz z wnioskami zarządcy sieci elektroenergetycznej, złożonymi na wstępnym etapie prac planistycznych.

Zarządca sieci wnioskował o wprowadzenie stref odpowiednio:

- dla linii WN-110kV – 5m od osi linii, z dodatkiem 1m oraz zgodnie przepisami odrębnymi
- dla linii SN-20kV 2,5m od osi linii, z dodatkiem 0,3m oraz zgodnie przepisami odrębnymi.

Wnioski te zostały uwzględnione w projekcie planu.

Dodatkowe zapisy wnioskowane w uwadze nie mogą zostać uwzględnione ponieważ wprowadzenie takich zapisów naruszyłoby zasady techniki prawodawczej, gdyż mają one w szczególności charakter opisowy i uzależniają realizację ustaleń planu miejscowego od nieznanych na tym etapie warunków określanych przez zarządcę sieci.

Wprowadzenie tych zapisów skutkowałoby naruszeniem prawa i w konsekwencji mogłoby doprowadzić do uchylenia uchwały w sprawie planu miejscowego w części lub w całości.

3. Uwaga nr 3, wpłynęła w dniu 6 grudnia 2023 r. i została złożona wspólnie przez 3 osoby fizyczne, o następującej treści:

„Na podstawie art. 8e. ust. 1. pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, składamy niniejszą prośbę wraz z wnioskiem o jej uwzględnienie w całości.

Dotyczy: W art. 1. pkt. 2. lit. b tejże ustawy zmienia się brzmienie ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która to zmiana wprowadza konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, przy projektowaniu nowych inwestycji.

W związku z powyższym oraz z uwagi na ważny interes społeczny, a także nasz ważny interes osobisty uprzejmie prosimy o uwzględnienie w całości naszych uwag do Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, Gmina Siechnice - Etap II i nadanie na całej naszej działce 317, która jest naszą własnością oraz na całej działce 315, której jesteśmy współwłaścicielami - na przedmiotowym planie klasyfikacji 7MNI/U.



W celu łatwiejszego i jednoznacznego wyartykułowania naszego stanowiska, pozwalamy sobie złożyć w załączeniu do niniejszego pisma mapkę z interesującym nas fragmentem planu w kształcie proponowanym przez planistę, a także drugą mapkę z tym samym fragmentem w kształcie proponowanym przez nas.

Poniżej przedstawiamy szczegółową analizę przedmiotu wniosku, ale już przy pobieżnym porównaniu projektów graficznych widać ewidentnie, iż projekt przez nas proponowany charakteryzuje się dużo doskonalszym łądem architektonicznym, co w świetle ustawy jest bardzo ważne. Już wizualnie widać, iż projekt proponowany - poddany pod opinię interesariuszy, a sporządzony przez planistę, zawiera udziwnione wyłączenia części działek spod przeznaczenia funkcjonalnego jakie jest określone dla działek bezpośrednio sąsiadujących. Takie rozwiązanie jest zupełnie nieuzasadnione, niefunkcjonalne, wprowadzające nieład oraz problemy, które zostaną opisane poniżej. Doprawdy trudno zgadnąć, co kierowało planistą, jakie interesy albo kolizje interesów, iż postanowił z całego dość zbornego planu, wyciąć na siłę prostokąt z „ząbkami”, z innymi posiadają tereny przyległe. Już wizualnie jest to bardzo staje się jeszcze bardziej oczywiste, iż taki projekt jest jednak funkcjonalnym, niż przeznaczeniem nie harmonijne, wręcz dziwaczne. Jednak staje się jeszcze bardziej oczywiste, iż taki projekt jest nieprawidłowy, gdy przeanalizuje się jego skutki społeczne i ekonomiczne. Takie działanie planisty jest w sposób Oczywisty sprzeczne z art. 13m. ust. 1. przedmiotowej ustawy.

Chodzi o fakt, iż wszystkie tereny przyległe do naszych działek 317 i 315 dla której jest proponowana klasyfikacja 3MN, są sklasyfikowane jako obszary zabudowy MNI/U (od strony wschodniej), MNU (od strony południowej) lub nawet 5U oraz 1M/U od strony zachodniej). Jedynie działka, której jesteśmy właścicielami ma zaplanowaną klasyfikację 3MN, co w przyszłości uniemożliwi nam prowadzenie takich samych zasad zabudowy, jak na analogicznych terenach przyległych. Po drugiej stronie ulicy 1 Maja będzie istniała możliwość prowadzenia inwestycji nawet jeszcze bardziej potencjalnie uciążliwych, niż na pozostałych działkach graniczących z naszą. My zaś będziemy pozbawieni takiej możliwości, jakie będą mieli właściciele działek przyległych z każdej strony. Zatem będziemy potencjalnie obciążeni tymi dolegliwościami spowodowanymi przez naszych sąsiadów, ale sami nie będziemy mogli mieć takich samych możliwości inwestycyjnych jak sąsiedzi. Takie rozwiązanie byłoby rażąco niesprawiedliwe, niefunkcjonalne i nieuzasadnione jakkolwiek racjonalną przyczyną. Nawet biorąc pod uwagę nie tylko działki przyległe do naszych nieruchomości, ale także te dalsze, to widać, iż jest zachowany łąd architektoniczny dla całego pasa działek wzdłuż ulicy Opolskiej i tylko nasze działki i jeszcze działka naszego sąsiada od strony północnej, zostały w sposób sztuczny pokraczny z tego pasa wycięte. Zmniejsza to relatywnie wartość naszych działek oraz zabiera nam potencjalne możliwości inwestycyjne, jakie będą posiadali wszyscy nasi sąsiedzi.

Z wyżej wymienionych względów uprzejmie prosimy Pana Burmistrza o zweryfikowanie projektu przedstawionego przez planistę i uwzględnienie w całości naszych uwag wniosku.”

#### Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

#### Uzasadnienie:

Przeznaczenie części dz. 315 i 317 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. W studium tereny te znajdują się częściowo w granicach jednostki MN-Si4, a częściowo w granicach jednostki MNIU-Si5. Ustalenie projektu są również tożsame z zapisami obowiązującego miejscowym planie 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 Województwa Dolnośląskiego w dniu 9 września 2016 r., poz. 4150).

Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem zgodności projektu planu miejscowego ze studium, co w konsekwencji mogło by doprowadzić do uchylenia uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego w części lub w całości.

Zauważyć należy również, że przedmiotowe nieruchomości posiadały takie samo przeznaczenie w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum (uchwała Nr XXXI/276/2000 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29 grudnia 2000 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 17 z dnia 8 marca 2001r. poz. 175).

4. Uwaga nr 4, wpłynęła w dniu 6 grudnia 2023 r. i została złożona przez osobę fizyczną, o następującej treści:

„(...) Jako przyszły mieszkaniec miasta Siechnice zamieszkały przy ul. Paderewskiego 55/2 wnoszę o zmianę MPZP dotycząca działki o sygnaturze 20MN (...). Miasto w porozumieniu z deweloperem postanowiło wybudować drogę Paderewskiego zgodnie z zaznaczeniem na poniższym wyrysie. W planie jest sporządzenie jezdni z poboczami dla pieszych i rowerzystów o długości 600 m. Wiadomo też, że nie będzie na jej ani jednego miejsca parkingowego publicznego. Poza przewidzianymi miejscami postojowymi prywatnymi, w okolicy nie ma żadnego miejsca postojowego publicznego - nie wliczając terenu MOSIRu po przeciwnej stronie Laguny. Zapewnienie płynności ruchu na całej długości ulicy będzie wiązało się z jej oznakowaniem. Niezależnie czy będzie to strefa zamieszkania czy zakaz postoju bądź zatrzymania z pewnością pojawi się problem z brakiem tymczasowych miejsc postojowych, co spowoduje wzrost niezadowolenia lokalnej społeczności. W związku z powyższym część działki 20MN mogła by pełnić funkcję parkingu publicznego o ilości miejsc około 40, z zagospodarowaną przestrzenią zieloną. Aby racjonalnie wykorzystać tak powstały parking można było by zainstalować parkometr i ustalić taryfę z możliwością wykupu abonamentu. Każdy obywatel miałby wtedy szansę skorzystać z obiektu, a problem z dostępnością miejsc parkingowych byłby choć częściowo rozwiązany. Proszę o nielekceważenie sprawy, gdyż problem z parkowaniem jest narastający. Tym bardziej, że okolica coraz bardziej rozbudowuje się a w MPZP nie zostało przewidziane żadne rozwiązanie tego problemu.”

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

**Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 20MN na cele parkingu narazi Gminę Siechnice na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które wskazane jest w obowiązującym mpzp, na teren obsługi komunikacji - parking).

Przeznaczenie w/w terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN stanowi utrzymanie ustaleń obecnie obowiązującego mpzp z korektą, wynikająca z zatwierdzonej decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (ZRiD) wyznaczającej nowy przebieg ul. Paderewskiego (teren 38KDD) na podstawie przeprowadzonej procedury ZRiD.

Odnosząc się do poruszonych kwestii dotyczących miejsc postojowych zauważyć należy, że obowiązujący miejscowy plan 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 Województwa Dolnośląskiego w dniu 9 września 2016 r., poz. 4150) – obejmujący swoim zasięgiem tereny zlokalizowane przy ul. Ignacego Jana Paderewskiego – zawiera ustalenia w zakresie minimalnej wymaganej ilości miejsc do parkowania, które powinna zapewnić inwestor na terenie realizacji danego przedsięwzięcia.

Zauważyć należy jednak, że zapisy projektu planu dopuszczają możliwość realizacji zieleni urządzonej i parkingów na terenie 20MN jako przeznaczenia uzupełniającego. Istnieje zatem ewentualna możliwość zrealizowania w tym miejscu terenu zielonego i parkingu na części tego obszaru.

Z kolei inwestycja, dotycząca wykonania przez gminę parkingu publicznego może zostać zrealizowana jedynie wówczas, gdy nieruchomość stanowi własność jednostki samorządu terytorialnego. W tym przypadku działka nr 542/323, która w projekcie planu oznaczona jest symbolem 20MN, nie stanowi własności Gminy Siechnice.

5. Uwaga nr 4, wpłynęła w dniu 7 grudnia 2023 r. i została złożona przez osobę fizyczną, o następującej treści:

„...działając w imieniu własnym oraz w imieniu Mieszkańców Siechnic, a zwłaszcza ul. Ignacego Jana Paderewskiego i okolicznych, mając na uwadze dobro społeczne, estetykę otoczenia oraz

bezpieczeństwo, niniejszym wnoszę uwagi do „Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice - Etap II”.

Uwagi dotyczą przeznaczenia działek 542/323 i 542/328. Na podstawie wyżej wskazanego projektu teren działki te mają otrzymać przeznaczenie „MN” i oznaczono je jako „20MN”. Mając jednak na uwadze fakt powstawania bardzo dużego osiedla po południowo-zachodniej stronie zbiornika wodnego „Błękitnej laguny” warto byłoby się zastanowić nad zmianą przeznaczenia tychże działek.

Wskazać bowiem na wstępie należy, iż wyżej wskazane działki leżą pomiędzy planowaną drogą, która zgodnie z rzezonym projektem oznaczona została numerem „38 KDD” a działkami 542/318, 542/70, 542/69, 542/68 i 542/140. Teren ten jest podczas wykonania oględzin i wizji lokalnej wcale nie takim dużym, jak wygląda on na rzutach. Podkreślić bowiem trzeba, iż w chwili obecnej droga dojazdowa do wszystkich domów i mieszkań odbywa się właśnie na planowanej drodze „38 KDD”, nie ma bowiem możliwości wjazdu od drugiej strony ul. Paderewskiego, tj. od ul. Rozwadowskiego. Niemniej jednak mając na uwadze, iż ul. Rozwadowskiego, jak i obecny łącznik ul. Paderewskiego i ul. Henryka III zostaną w końcu w całości zrealizowane to nadal stanowią one dwie jedyne drogi dojazdowe do bardzo dużego osiedla. Przechodząc zatem do meritum, wskazać należy, iż przeznaczenie terenu, który w projekcie określony został jako „20 MN” może stanowić znaczne utrudnienie dla korzystania z tej drogi (czyt. jednego z dwóch łączników ul. Paderewskiego) oraz przyszłych ewentualnych mieszkańców tego terenu. Natężenie ruchu na każdym z łączników będzie bardzo wysokie, co z pewnością utrudni korzystanie zgodnie z przeznaczeniem z nieruchomości „20 MN”, a także z drogi „38 KDD”.

Kolejno, wskazać należy na to, że ul. Paderewskiego jak i sam wspomniany łącznik z pewnością będą stanowiły miejsce parkingowe dla osób odwiedzających Błękitną lagunę”, zaś na ul. Paderewskiego nie zaplanowano miejsc postojowych. Zastawienie jednego z dwóch łączników, nawet jeśli miałyby być zakazane odpowiednim oznakowaniem z pewnością bardzo utrudni korzystanie z niego, a także spowoduje, że hipotetyczni mieszkańcy terenu „20 MN” będą mieli problem z dzikim parkowaniem, zresztą nie tylko oni, ale i także mieszkańcy całej ul. Paderewskiego oraz ul. Dmowskiego. Wspomnieć wypada także, iż parking miejski, który znajduje się po drugiej stronie zbiornika wodnego w czasie sezonu letniego jest przepelniony, a dodatkowo w każdym innym sezonie odwiedzający szukają w okolicy bezpłatnego parkingu.

Jako kolejny argument wskazać należy to, że w najbliższym czasie powstawały będą dalsze zabudowania, które ulokowane będą po zachodniej stronie planowanej ul. Dmowskiego. Z posiadanych informacji, ma to być zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Uzasadnienie powyższego fragmentu odnosi się także in extenso do tego argumentu. Do tego dodać trzeba, iż na tym terenie mieszkało będzie znacznie więcej osób niż w chwili obecnej, co też spowoduje zwiększenie się ruchu oraz związane z tym problemy, ale i także spowoduje znaczne niebezpieczeństwo dla pieszych i rowerzystów.

W końcu wskazać należy na unikatowość tego terenu. Mianowicie dziko żyją na nim sarny, bażanty i innego rodzaju zwierzęta. Dodatkowo fragment ten stanowi bardzo przyjemny teren, który mimo, iż jest w nie najlepszym stanie, to upiększa tereny wokół. Proszę spojrzeć na to w ten sposób, że jeżeli w tym miejscu powstaną dalsze zabudowania nawet zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to unikatowość tak pięknego zbiornika wodnego zostanie zmarginalizowana.

Wielu mieszkańców szczeni się tym, że mają w swoim mieście taki teren, gdzie mogą pospacerować i mimo że są w mieście mogą także wypocząć. Wskazać także należy, że z drugiej strony drogi oznaczonej jako „38 KDD” tereny przeznaczone zostały na zabudowę mieszkaniową o niskiej i z pewnością zabudowa tego miejsca zabudową mieszkaniową będzie znacznie wpływała bezpieczeństwo mieszkańców, pieszych oraz kierujących samochodami. Dla zachowania ciągłości oraz aby zachować walory estetyczne i nie spowodować powstanie ogromnego molochu, należałoby właśnie zagospodarować tym terenem tak, aby był przyjemny i wprowadzający, tak jak sama „Błękitna laguna”, w stan odpoczynku, niewiele jest bowiem tak unikatowych miejsc w miastach. W naszej ocenie, jako że tereny „23.19 ZP”, „23.18 ZP”, „23.17 ZP”, 23.16 ZP” i 23.15 ZP”, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią właśnie zieleń urządzoną to tak samo w miejscu „20 MN”, a przynajmniej w jego części powinna powstać właśnie tożsama zieleń urządzone.



Tak jak wskazano powyżej, oczywistym jest, iż przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jest najbardziej opłacalne materialnie, ale trzeba zastanowić się nad tym czy takie winno być przeznaczenie każdego, nawet tak unikatowego terenu, zwłaszcza położonego w tak malowniczym miejscu.

Na zakończenie warto dodać także, iż pierwotnie na terenie „20 MN” planowano położenie łącznika, co na szczęście zostało zmienione, wówczas Miasto straciłoby z pewnością ten teren na rzecz drogi. Abstrahując już od powyższego należy zastanowić się czy postawienie dwóch czy trzech domów będzie faktycznie lepsze niż przeznaczenie tego terenu na coś co wkomponuje się w jeziorny klimat.

Warto także wskazać na przebieg dyskusji publicznej, która odbyła się w Urzędzie Miejskim w Siechnicach w dniu 22 listopada 2023 r. Niestety nasz pomysł, aby ponownie i dogłębniej przeanalizować sprawę został przez obecnych tam pracowników Urzędu wręcz wyśmiany, nikt nie chciał nawet w jak najmniejszym stopniu zainteresować się estetyką oraz bezpieczeństwem tego terenu, bo jak wskazano, Miasto straciłoby na tym dużo pieniędzy. W ocenie mieszkańców tak prowadzona dyskusja daleka jest od czegoś określanego dyskusją publiczną.

Mając na uwadze powyższe, bardzo proszę o podjęcie pogłębionej analizy przedmiotowego przeznaczenia terenu określonego w projekcie planu jako „20 MN”. W przypadku chęci podjęcia dalszej dyskusji na ten temat pozostają oczywiście do dyspozycji osobiście, drogą mailową oraz telefoniczną.”

#### Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

#### Uzasadnienie:

Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 20MN na cele parkingu narazi Gminę Siechnice na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które wskazane jest w obowiązującym mpzp, na teren obsługi komunikacji - parking).

Przeznaczenie w/w terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN stanowi utrzymanie ustaleń obecnie obowiązującego mpzp z korektą, wynikająca z zatwierdzonej decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (ZRiD) wyznaczającej nowy przebieg ul. Paderewskiego (teren 38KDD) na podstawie przeprowadzonej procedury ZRiD.

Odnosząc się do poruszonych kwestii dotyczących miejsc postojowych zauważyć należy, że obowiązujący miejscowy plan 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 Województwa Dolnośląskiego w dniu 9 września 2016 r., poz. 4150) – obejmujący swoim zasięgiem tereny zlokalizowane przy ul. Ignacego Jana Paderewskiego – zawiera ustalenia w zakresie minimalnej wymaganej ilości miejsc do parkowania, które powinna zapewnić inwestor na terenie realizacji danego przedsięwzięcia.

Zapisy planu muszą być również przestrzegane w przypadku przyszłych inwestycji w sąsiedztwie ul. Romana Dmowskiego, o których wspomniano w uwagach.

Zauważyć należy jednak, że zapisy projektu planu dopuszczają możliwość realizacji zieleni urządzonej i parkingów na terenie 20MN jako przeznaczenia uzupełniającego. Istnieje zatem ewentualna możliwość zrealizowania w tym miejscu terenu zielonego i parkingu na części tego obszaru.

Z kolei zagadnienie dotyczące parkowania pojazdów w niewłaściwym miejscu stanowi problem możliwy do rozwiązania poprzez odpowiednią organizację ruchu drogowego, która wprowadzana jest na drogach publicznych na podstawie przepisów z tego zakresu. Nie jest więc to zagadnienie mogące zostać rozwiązane zapisami planu miejscowego.

Wspomnieć również trzeba, że działka nr 542/323, która w projekcie planu oznaczona jest symbolem 20MN, nie stanowi własności Gminy Siechnice. Nie jest więc możliwe wykonanie przez Gminę Siechnice na tej nieruchomości parkingu publicznego.

Jeżeli chodzi natomiast o tereny zielone to należy zwrócić uwagę na fakt, iż mieszkańcy terenów położonych w okolicy „Błękitnej Laguny” mają dostęp do otwartych terenów wokół tego zbiornika wodnego, a w niedalekim sąsiedztwie znajduje się teren parkowy. Projekt planu przewiduje również

zwiększenie ilości terenów zieleni urządzonej (np. teren 15ZP). Mieszkańcy Siechnic, w tym zwłaszcza okolic „Błękitnej Laguny” mają więc dostęp do terenów zielonych, czyli miejsc pozwalających na odpoczynek na łonie przyrody, w tym na wały stanowiące element ścieżek rowerowych łączących miasto Siechnice z Groblicami i Kotowicami.

6. Uwaga nr 6, wpłynęła w dniu 11 grudnia 2023 r. i została złożona przez osobę prawną, o następującej treści:

„Działając jako pełnomocnik (-----) S.A., zgłaszam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice (dalej: MPZP):

1) Zgodnie z zapisami nowoprojektowanego planu miejscowego, dla terenu działek 386/1 386/4, 396/1 i fragmentu działki 550/4 położonych w obr. Siechnice, należących do (-----) S.A. wprowadzono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu literą „A” (§7 ust. 2), w której zostaje wprowadzony szereg rygorystycznych wytycznych ograniczających swobodne dysponowanie nieruchomościami Spółki, w tym:

- konieczność zachowania gabarytów, form i detalu przy przebudowie obiektów istniejących objętych ochroną. Zapis taki w połączeniu z nieprecyzyjnym opisem i wskazaniem budynków objętych ochroną ogranicza możliwości planowanej rewitalizacji obiektów zabytkowej elektrociepłowni oraz wygeneruje dodatkowe koszty. Zaznaczenia wymaga, że przy wykonywaniu wszelkich prac przy obiektach wpisanych do ewidencji zabytków, wymagających pozwolenia na budowę, projekt budowlany jest zgodnie z przepisami prawa opiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dlatego Spółka nie widzi konieczności zamieszczania tak szczegółowych wytycznych konserwatorskich w treści planu miejscowego.
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunku planu wyznaczonych liniami zabudowy - na terenie działki 386/1, na rysunku planu wrysowano linie zabudowy, które wyznaczają kilka niewielkich obszarów na terenie nieruchomości gdzie możliwa będzie jej zabudowa. Wyznaczenie obszarów możliwej zabudowy w ten sposób znacznie ogranicza władztwo Spółki nad swoją nieruchomością oraz obniża jej potencjał inwestycyjny. W obecnie obowiązującym planie miejscowym dla tego obszaru (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centrum, uchwalonego Uchwałą nr XXVIII/206/16 z dn. 25 sierpnia 2016r.) nie występują tak rygorystyczne obostrzenia – wnosimy o usunięcie z tekstu oraz rysunku mpzp ustaleń dotyczących linii zabudowy na terenie strefy szczególnej ochrony konserwatorskiej lub zmianę przebiegu linii zabudowy w taki sposób aby nie ograniczały w tak znacznym stopniu wykorzystania nieruchomości.
- Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości powodujących podział obiektów budowlanych. Poprzez obiekt budowlany, w myśl art.3 ust.1 Ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2023.682 t.j.) należy rozumieć budynki, budowle bądź obiekty małej architektury wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesione z użyciem wyrobów budowlanych. Uwzględniając definicję obiektu budowlanego oraz wyżej przywołany zakaz, ograniczeniu podlegają nie tylko podziały powodujące podział budynków lecz dotyczą niemal całego terenu EC Czechnica, co w znacznym stopniu ogranicza władztwo Spółki nad swoimi nieruchomościami. Wnosimy o usunięcie powyższego zakazu z ustaleń planu miejscowego lub jego doprecyzowanie.
- Zakaz stosowania przegrodzeń wewnątrz historycznego zespołu zabudowań elektrociepłowni (za wyjątkiem niewielkiego fragmentu w północno-zachodniej części). Mając na uwadze, że przez teren (-----) S.A. objęty projektowanym planem miejscowym przebiegać będzie infrastruktura związana z układami technologicznymi nowego zakładu, dla której w przypadku rewitalizacji obiektów starej EC Czechnica i nadania im nowych funkcji, może okazać się konieczne wygrozdzenie stref ochronnych w celu zabezpieczenia jej przed dostępem osób trzecich oraz wykonywania prac eksploatacyjno-remontowych przez Spółkę, wnosimy o usunięcie zapisów dotyczących zakazu stosowania przegrodzeń.



- 2) W tekście (§ 7 ust. 4 podpunkt 1 litera c) oraz na rysunku planu zaznaczono obiekty „ujęte w ewidencji zabytków”, które do tej pory – zarówno w obecnie obowiązującym mpzp jak i ewidencji zabytków nie były wykazywane jako pozycje ujęte w ewidencji zabytków. Według wykazu zabytków dostępnego na biuletynie informacji publicznej Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wykaz z datą 13.10.2023r.) jak również zgodnie z kartami adresowymi zabytków (dostępnymi na bip gminy Siechnice) wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, nie występują obiekty takie jak:
- budynek administracyjny + łaźnia żeńska i magazyn (prawdopodobnie odpowiada to pozycji o nazwie: magazyny+ laboratorium ujętej w ewidencji zabytków),
  - magazyn modeli i czyściwa
  - zbiornik wodny (pozostałości po dawnej chłodni kominowej),
  - chłodnia kominowa (w nowoprojektowanym mpzp oraz ewidencji zabytków wymienione są dwie chłodnie, podczas gdy w dostępnych dokumentacji widnieje jedna chłodnia),
  - brama wjazdowa - we wschodniej części zespołu,
  - stacja transformatorowa nasłupowa - we wschodniej części zespołu,
  - podstacja transformatorowa o bryle w formie wieży – we wschodniej części zespołu,
  - budynek garaży – we wschodniej części zespołu

Spółka nie była powiadamiana w ostatnim czasie o wszczęciu procedury wpisania dodatkowych obiektów do ewidencji zabytków oraz nie miała możliwości uczestniczenia w postępowaniu administracyjnym dotyczącym wpisu tych obiektów do gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 maja 2023 r. (sygn. akt P 12/18), Art. 22 ust. 1 pkt 3 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dotyczący ujmowania w gminnej ewidencji zabytków wyznaczonych przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w zakresie, w jakim ogranicza prawo własności nieruchomości przez dopuszczenie ujęcia nieruchomości jako zabytku nieruchomego w gminnej ewidencji zabytków, bez zapewnienia właścicielowi gwarancji ochrony prawnej przed dokonaniem takiego ograniczenia – został uznany za niezgodny z Konstytucją RP i z dniem 18 maja 2023 r. utracił moc w tym zakresie.

W treści planu jako obiekt objęty ochroną została wymieniona stacja transformatorowa nasłupowa we wschodniej części zespołu, której Spółka nie zidentyfikowała na terenie zakładu.

Dodatkowo, w szczególności zbiornik wodny wykazany w tekście i na rysunku planu jako zabytkowy (pozostałości po dawnej chłodni kominowej), w ocenie Spółki nie posiada wartości zabytkowych i nie powinien być obejmowany ochroną.

Mając na uwadze powyższe, Spółka wnosi o nie ujmowanie w treści i na rysunku planu obiektów, które do tej pory nie podlegały ochronie.

- 3) W tekście oraz na rysunku planu występuje niespójność dotycząca budynków ujętych w ewidencji zabytków wskazanych w tekście planu z budynkami zaznaczonymi na rysunku planu. Na rysunku planu jako ujęte w ewidencji zabytków wskazano budynek garażu zlokalizowany w północno-wschodniej części działki 550/4, podczas gdy nie jest on wymieniony w tekście mpzp jako obiekt zabytkowy. Budynki E1 (rozdzielni) i E2 (nastawni elektrycznej głównej), przylegające do budynku administracyjnego głównego również są znaczony na rysunku projektowanego mpzp jako ujęte w ewidencji zabytków, a nie są wymienione w treści planu jako podlegające ochronie. W tekście planu jako obiekt wpisany do ewidencji nie został uwzględniony także budynek T5 (pompowni wody zasilającej przylegający zachodnią ścianą do budynku turbogeneratorów I i II), natomiast jest on zaznaczony na rysunku planu jako chroniony. Wnosimy uzgodnienie rysunku planu z jego treścią oraz z aktualną ewidencją zabytków w zakresie budynków objętych ochroną.
- 4) W § 29 tekstu planu, zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U, (obejmującego m.in. działkę 386/1 obr. Siechnice). Dla tego obszaru została ograniczona dopuszczalna wysokość zabudowy do 9 m (w obecnie obowiązującym planie miejscowym dla budynków ta wysokość wynosi 30 m). Prosimy o zachowanie dotychczas obowiązujących wytycznych co do wysokości zabudowy.



W odniesieniu do ustaleń w tekście mpzp dotyczących wymaganych minimalnej liczby miejsc postojowych – w planie miejscowym wskazano minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> obiektów usług oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> w przypadku obiektów: produkcji, składów, magazynów, baz logistycznych, budownictwa, handlu hurtowego. Wnosimy o zastosowanie w tekście planu mniej rygorystycznych zapisów dotyczących ilości wymaganych miejsc postojowych.

- 5) W § 29 tekstu planu (§ 29 występuje dwa razy w tekście mpzp) zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/U, (obejmującego m.in. działkę 550/4 obr. Siechnice).

Dla terenów tych została ograniczona dopuszczalna wysokość zabudowy do 9 m (w obecnie obowiązującym mpzp dla budynków wysokość ta wynosi 30 m). Prosimy o zachowanie dotychczas obowiązujących wytycznych co do wysokości zabudowy.

W odniesieniu do ustaleń w tekście mpzp dotyczących wymaganych minimalnej liczby miejsc postojowych – w planie miejscowym wskazano minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> obiektów usług oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> w przypadku obiektów: produkcji, składów, magazynów, baz logistycznych, budownictwa, handlu hurtowego. Wnosimy o zastosowanie w tekście planu mniej rygorystycznych zapisów dotyczących ilości wymaganych miejsc postojowych.

- 6) W tekście mpzp występują nieścisłości, które wymagają sprostowania lub doprecyzowania:

- W tekście planu dwukrotnie występuje § 29 – w odniesieniu do ustaleń dla terenów 1P/U oraz dla terenów 2P/U do 6P/U
- W zapisach § 7 ust. 2 wskazano, że strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej jest tożsama z granicą obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Strefę tą zaznaczono na rysunku planu.

Natomiast w § 7 ust. 3 tekstu planu opisano strefę ochrony konserwatorskiej „B”, dla której również wskazano, że jest tożsama z granicą obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Strefa ochrony konserwatorskiej „B” na rysunku planu obejmuje większy obszar niż strefa „A”, pomimo, że w tekście planu wskazano, że obie te strefy pokrywają się z granicą obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. W ocenie Spółki zapisy odnośnie tych stref i ich pokrywania się z granicami obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają doprecyzowania.

Wnosimy o uwzględnienie wyżej przedstawionych uwag w całości lub o wyłączenie z obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego terenu EC Czechnica należącego do (-----) S.A. – działek 386/1 i 386/4 w Siechnicach.”

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia wprowadzone w §7 ust. 2 zostały wprowadzone do projektu planu zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który uzależnił uzgodnienie projektu planu od ujęcia w projekcie takich wymogów. Brak wprowadzenia takich ustaleń spotkał się z odmową uzgodnienia projektu planu przez ten organ.

Obiekty ujęte w ewidencji zabytków, wymienione w §7 ust. 4 pkt 1 projektu planu, zostały wskazane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Brak ich wskazania w projekcie skutkowałoby odmową uzgodnienia projektu planu. Oznaczenie obiektów oraz ich nazewnictwo zostało wprowadzone w uzgodnieniu z w/w organem. Wszystkie obiekty wymienione są w §7 ust. 4 pkt 1 lit c, znajdujące się na obszarze Zespołu Elektrociepłowni „Czechnica” oznaczone zostały na rysunku projektu planu w granicach terenu 1P/U i 3MW. Obiekty te zostały wskazane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako niezbędne do ujęcia w projekcie i jeden z warunków jego uzgodnienia.

Wspomniany w uwadze wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 maja 2023 r. (sygn. akt: P 12/18) dotyczy art. 22 ust. 5 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) w zakresie, w jakim ogranicza prawo własności nieruchomości przez dopuszczenie ujęcia nieruchomości jako zabytku nieruchomego w gminnej ewidencji zabytków, bez zapewnienia właścicielowi gwarancji ochrony prawnej przed dokonaniem takiego ograniczenia, oraz jego niezgodności z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest natomiast formą ochrony wskazaną w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie natomiast z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego uzgadniany jest z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków. Nie jest zatem możliwe uchwalenie planu miejscowego bez uzyskania uzgodnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a z kolei brak uwzględnienia wytycznych tego organu uniemożliwia uzyskanie jego pozytywnego stanowiska w tym zakresie.

Ponadto wskazać należy, że ustalenia projektu w zakresie wysokości zabudowy również są efektem wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które mają na celu ochronę zabytkowego założenia zabudowy znajdującej się na obszarze elektrociepłowni, a w szczególności dopuszczenie powstania tu w przyszłości nowych obiektów, które nie będą dominować nad zabudową historyczną. Zauważyć należy jednak, że ustalenia projektu zawierają zapisy dopuszczające zachowanie wysokości istniejących obiektów na terenie zespołu elektrociepłowni w przypadku konieczności ich przebudowy.

W zakresie zastrzeżeń dotyczących minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych należy podkreślić, że są to ustalenia adekwatne do przeznaczenia terenów P/U.

Z kolei powtórzenie numeru paragrafu (§29) jest pomyłką pisarską, polegającą na niezachowaniu właściwej numeracji porządkowej tych jednostek redakcyjnych, która zostanie skorygowana. Zaznaczyć należy, że nie ma to jednak wpływu na ustalenia projektu uchwały.





Załącznik nr 3  
do uchwały nr -----  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia -----

### ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Stwierdza się co następuje:
  - 1) Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg publicznych;
  - 2) Realizację zadań, o których mowa w pkt 1, prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
  - 3) Inwestycje, o których mowa w pkt 1, realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków;
  - 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Siechnice.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust. 1 pkt 1 będą:
  - 1) Środki własne gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
  - 2) Dotacje samorządu województwa;
  - 3) Środki pozyskane z Unii Europejskiej oraz innych funduszy zewnętrznych;
  - 4) Kredyty lub pożyczki bankowe;
  - 5) Emisja obligacji komunalnych;
  - 6) udział inwestorów lub właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-privatnego.



**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Miejskiej w Siechnicach**  
**z dnia -----**

**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.977, ze zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II sporządzony został na podstawie uchwały Nr VII/75/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice (zmienionej uchwałą nr XII/127/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 29 sierpnia 2019 r. oraz uchwałą nr XVII/168/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 grudnia 2019 r.).
2. Projekt planu obejmuje obszar centralnej części Miasta Siechnice, z wyłączeniem 2 obszarów: w rejonie skrzyżowania ulic Szkolnej, Piastów Śląskich i Kościelnej oraz przy rondzie w rejonie ulicy Jarzębinowej i Sienkiewicza (dz. 545/123, 545/182, 545/185, o łącznej powierzchni ok. 3,32 ha, które zostały objęte uchwałą nr XXXVI/305/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – ETAP I, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 stycznia 2021 r., poz. 159. Obszar objęty przedmiotowym planem oznaczony został w uchwale o przystąpieniu (po jej zmianach) jako ETAP II i obejmuje pozostałą część obszaru w centrum Siechnic, a jego powierzchnia to ok. 210 ha.
3. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum obecnie obowiązują ustalenia:
  - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum (uchwalonego uchwałą nr XXVIII/206/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 września 2016 r., poz. 4150).
  - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Zacisze i ulicy ks. Stanisława Danickiego w Siechnicach, gmina Siechnice, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/385/18 Rady Miejskiej W Siechnicach z dnia 22 lutego 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 5 marca 2018 r., poz. 1087.
  - 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej, Ciepłowniczej i Osiedlowej uchwalonego uchwałą Nr XXXI/234/09 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 10 listopada 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 10 z dnia 19 stycznia 2010 r., poz. 173.
  - 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminnej Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie miejscowości Siechnice oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum obejmującej teren działek nr 102/1-102/4, 105/1-105/14 i części działek nr 584/2 i 738 uchwalonej uchwałą XXXII/259/05 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 146 z dnia 10 sierpnia 2005 r., poz. 2915.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II sporządzony został w celu korekty części ustaleń w zakresie rozbudowy układu komunikacyjnego w centrum Siechnic oraz korekt w przeznaczeniu części terenów, przy czym plan nie wyznacza nowych terenów o funkcji produkcyjnej lub produkcyjno-usługowej.
5. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. oraz zmienionych uchwałami: nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. oraz nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r., nr LXXV/663/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 października 2023 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach



oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, ze zm.); Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II został zaopiniowany i uzgodniony zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.).
8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

ustalenia planu miejscowego określają dopuszczalne parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniając już wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną tej części miasta Siechnice, wprowadzając jednocześnie zmodyfikowane ustalenia funkcjonalne oraz wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Plan został sporządzony w celu korekty części ustaleń w zakresie rozbudowy układu komunikacyjnego w centrum Siechnic oraz w przeznaczeniu części terenów.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe miasta Siechnice dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego nawiązują do dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ planem objęte są grunty przeznaczone w większości w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum (uchwała nr XXVIII/206/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2016 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 września 2016 r., poz. 4150), na cele nierolnicze i nieleśne, a ponadto obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach administracyjnych miasta Siechnice, wobec czego planowany sposób użytkowania terenów nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
    - c) w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II nie było potrzeby zmiany na cele nierolnicze gruntów leśnych.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej („A”, „B” i „OW”), ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz ochrony zabytków archeologicznych, w tym w szczególności przez określenie parametrów zabudowy w odniesieniu do cech miejskiej zabudowy miasta Siechnice.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii terenów związanych ze stałym pobytom ludzi.
    - b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
    - c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

- 2) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej. Przyjęte wskaźniki intensywności zabudowy, charakterystyczne dla obszarów małych miast, pozwalają na optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni oraz istniejącej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej miasta Siechnice.
- 3) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenów zgodnie z dotychczasowymi sposobami użytkowania i ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, zgodnie ze zgłaszanymi wcześniej wnioskami i postulatami właścicieli terenów oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 4) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 5) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 6) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 7) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
  - b) informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II zostały ogłoszone zgodnie z wymogami art. 17 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, ze zm.) w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dnia 10 stycznia 2020 r.) oraz przez obwieszczenia wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 10 stycznia do 4 lutego 2020 r.,
  - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków do planu osób fizycznych lub podmiotów w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r., poz. 977, ze zm.) oraz nie złożono wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
  - d) projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 6 listopada 2023 r. do 27 listopada 2023 r., składanie uwag do dnia 11 grudnia 2023 r., o czym powiadomiono mieszkańców poprzez obwieszczenie w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie obwieszczeń na tablicach ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie Gminy Siechnice oraz poprzez ogłoszenie zamieszczone w prasie lokalnej. Do projektu planu złożono 6 uwag, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Siechnic,
  - e) projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag został przekazany Radzie Miejskiej w Siechnicach celem ostatecznego rozpatrzenia uwag i uchwalenia tego planu miejscowego.
- 8) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 9) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych. Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego oraz prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń planu miejscowego.
- 10) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice i stanem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz ustaleniami obowiązujących aktualnie planów miejscowych.





- 11) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 12) w granicach obszaru objętego planem w większości występuje istniejąca zabudowa, tereny nowej zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Ustalenia planu uwzględniają również dostęp do komunikacji kolejowej w ramach aglomeracji wrocławskiej.
  - 13) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dopuszczając wyznaczanie ciągów pieszych (chodników) i rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
  - 14) w granicach obszaru objętego planem w większości występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa oraz drogi publiczne.
  - 15) planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla planowanej zabudowy.
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Siechnice”, przyjętą uchwałą nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016 r.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło dodatkowych stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

burmistrz Siechnic  
Milan Ušák