

Uchwała Nr XXVIII/206/16
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 25 sierpnia 2016 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla
obszaru położonego w centrum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr VI/44/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum oraz po stwierdzeniu, 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., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum, 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.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miasta Siechnice, między linia 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) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 6) granica obszaru ujętego w ewidencji zabytków;
 - 7) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
 - 8) strefa lokalizacji usług;
 - 9) oznaczenia budynków o dachach stromych i płaskich-attykowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące decyzje administracyjne oraz gminne plany i programy opracowane na podstawie innych ustaw w zakresie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, gospodarki odpadami;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz innych towarzyszących wolnostojących obiektów kubaturowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 9) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
- 10) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony (z wyłączeniem obsługi warsztatowej pojazdów), usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji, inne usługi o charakterze obsługi ludności oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 11) usługach publicznych - należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego w rozumieniu *ustawy o gospodarce nieruchomościami* z zakresu: łączności publicznej i sygnalizacji, budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych; budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług; budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego a także obiekty kultury, obiekty ochrony przeciwpożarowej (remizy straży pożarnej);
- 12) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu *ustawy Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz (w tym gazociągi wysokiego ciśnienia) i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 13) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu *ustawy Prawo budowlane*.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się ochronę konserwatorską obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 12 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
 - 1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - 3) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
 - 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
 - 5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

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

- 9) w odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3.3MW, tworzącej charakterystyczny zespół budynków z początku XX wieku stanowiący unikalną wartość, ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej:
 - a) ochronie podlegają gabaryty budynków (wysokość zabudowy), geometria dachów (spadki i układy połaci dachowych), rodzaj i kolorystyka materiałów pokryć dachowych i elewacji budynków, układ otworów okiennych i drzwiowych wraz z ich podziałami,
 - b) wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki elewacji budynków;
- 10) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej,
 - c) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do przemysłowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynku winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą,
 - d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - e) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione.
4. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
 - 1) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia;
 - 2) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
 - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: nowa zabudowa winna być dostosowana gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do historycznej kompozycji przestrzennej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej.
5. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
 - 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny – w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) dom mieszkalny, *ul. Fabryczna 6*,
 - c) *Zespół Elektrociepłowni „Czechnica”, ul. Fabryczna 22,*
 - budynek administracyjny główny, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek pompowni wody sieciowej, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek turbogeneratorów I i II, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek turbogenerators III, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek kotłowni + szatnie, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek nastawni rozdzielni napowietrznej, *ul. Fabryczna*,
 - budynek zmiękczalni wody, *ul. Fabryczna 22a*,
 - budynek warsztatów, *ul. Fabryczna 22*,
 - magazyny + laboratorium, *ul. Fabryczna 22d*,
 - budynek przychodni i stołówki, *ul. Fabryczna 22c*,
 - budynek straży pożarnej, *ul. Fabryczna 22b*,
 - budynek wartowni, *ul. Fabryczna*,
 - komin (czynny), *ul. Fabryczna 22a*,
 - komin (nieczynny), *ul. Fabryczna 22a*,
 - chłodnia kominowa, *ul. Fabryczna 22a*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/II*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/2 IV*,

- dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/3*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/4*,
 - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/9*,
 - d) dom mieszkalny, *ul. Kolejowa 10*,
 - e) dom mieszkalny, *ul. Opolska 5*,
 - f) dom mieszkalny, *ul. Opolska 7*,
 - g) budynek mieszkalno-gospodarczy, *ul. Opolska 19*,
 - h) dom mieszkalny, *ul. Opolska 21*,
 - i) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 2*,
 - j) budynek gospodarczy, *ul. Świerczewskiego 2*,
 - k) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 3*,
 - l) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 7*,
 - m) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 16*,
 - n) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 19*,
 - o) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 37*,
 - p) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 39*,
 - q) zespół budowlany dawnego *Instytutu Hodowli Roślin: ul. Świerczewskiego 40*,
 - r) gimnazjum, *ul. Świerczewskiego 40*,
 - s) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/2*,
 - t) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/3*,
 - u) oficyna mieszkalna, *ul. Świerczewskiego 40/4*,
 - v) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/5/7*,
 - w) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/8*,
 - x) cielętnik, *ul. Świerczewskiego 40*,
 - y) remiza OSP, *ul. Świerczewskiego*.
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding” oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej,
 - f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynek z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry),
 - g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach frontowych, z wyłączeniem obiektu ujętego w ewidencji zabytków znajdującego się w granicach terenu oznaczonego symbolem 13.3PU,
 - h) elementy napowierzchniowe projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.
6. Ustala się w granicach całego obszaru objętego planem ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych a także w obszarze miejscowości o metryce średniowiecznej); w granicach tej strefy inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Stanowiska archeologiczne:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) stanowisko nr 1/63/82-29 AZP) - osada kultury lużyckiej: epoka brązu – okres halsztacki. Osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich,
 - b) stanowisko nr 21/66/82-29 AZP) - osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa IX-X w.,
 - c) stanowisko nr 22/67/82-29 AZP) - ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze (faza starsza),
 - d) stanowisko nr 10/92/82-29 AZP) - ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa: średniowiecze.

- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi przewidywanymi na obszarze stanowisk archeologicznych oraz w zasięgu ich oddziaływania wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; obszary stanowisk archeologicznych należy wyłączyć z ewentualnego zalesienia.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

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

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/U, M/U, U/MW, U i PU = 2 m.

3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°.
4. Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 3,5 m w liniach podziału geodezyjnego.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub półprzepuszczalnymi oraz jako parkingi naziemne lub podziemne.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. Zaopatrzenie w wodę: z miejskiej, zakładowej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.
4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków i ich utylizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów;

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

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.1MN** do **1.26MN**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - 1) w granicach terenów 1.1MN do 1.10MN: wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
 - 2) w granicach terenów 1.11MN do 1.26MN wolno stojąca lub bliźniacza.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe nieprzekraczające 150 m² powierzchni użytkowej budynku; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 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 połaci 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 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 mieszkalnych, 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 intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
 - 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;

- 2) 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;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
 - budynków mieszkalnych: 12 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;
- 4) 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 m² powierzchni użytkowej uzupełniającej funkcji usługowej;
- 5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 3 - 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
 - c) 4 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - d) 4 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnym KDX;
- 6) 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. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu; wysokość ogrodzeń (dotyczy prześł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z prześł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m²,
 - b) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m²,
 - c) pod zabudowę szeregową = 150 m²,
 - d) pod zabudowę usługową = 500 m².

§ 14.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **2.1MNI** do **2.15MNI**, 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 stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²;
 - 2) na terenie 2.14MNI dopuszcza się zabudowę usługową związaną z usługami sportu i rekreacji bez ograniczeń określonych w pkt 1;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleni urządzonej;
 - 5) 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 2.11MNI – 2.12MNI 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 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 mieszkalnych, 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 intensywności zabudowy, liczone jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
 - a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
 - b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
 - c) zabudowy szeregowa: od 0,01 do 1,0,
 - d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 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;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach 2.7MNI, 2.8MNI, 2.12MNI – 2.15MNI: 12 m,
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych na pozostałych terenach: 14 m,
 - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje uzupełniające 6 m.
 - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
 - 4) 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 m² powierzchni użytkowej uzupełniającej funkcji usługowej.
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 4 - 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
 - c) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
 - 6) 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. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m²,
 - 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m²,
 - 3) pod zabudowę szeregową = 150 m²,
 - 4) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m²,
 - 5) pod garaże = 15 m²,
 - 6) pod zabudowę usługową = 500 m².

§ 15.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **3.1MW** do **3.25MW**, w których 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 lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²;
 - 2) w strefach lokalizacji usług oznaczonych na rysunku planu usługi należy realizować, co najmniej w parterze budynku;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleń urządzona;
 - 5) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się geometrię dachów budynków mieszkalnych:
 - a) na terenach: 3.1MW, 3.2MW, 3.3MW, 3.4MW, 3.6MW, 3.7MW, 3.9MW, 3.18MW - dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych o dowolnym układzie połaci, o spadkach 30° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku),
 - b) na terenach: 3.5MW, 3.19MW - 3.25MW - dachy strome o spadkach nie mniejszych niż 20°,
 - c) na terenach: część 3.11MW, część 3.13MW, część 3.14MW, część 3.15MW, 3.16MW, część 3.17 MW - dachy płaskie wieńczone ściankami attykowymi wokół całej powierzchni dachu, zgodnie z oznaczeniami rysunku planu,
 - d) na terenach: 3.8MW - dachy strome o symetrycznym układzie połaci 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: 3.10MW, część 3.11MW, 3.12MW, część 3.13MW, część 3.14MW, część 3.15MW, część 3.17MW - dachy strome o symetrycznym układzie połaci 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 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;
 - 4) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach 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) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
 - a) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,

- b) zabudowa mieszkaniowa z usługami uzupełniającymi: od 0,01 do 1,2;
- 2) 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;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
 - na terenach: 3.1MW – 3.7MW, 3.9MW, 3.18MW-3.20MW, 3.22MW– 3.25MW: 15 m,
 - na terenie: 3.8MW: 16 m,
 - na terenie 3.21MW: 12,5 m,
 - na terenach: część 3.11MW, część 3.12MW, 3.13MW, 3.14MW, część 3.15MW, 3.16MW, część 3.17MW – dachy płaskie: 16 m od poziomu terenu do górnej krawędzi ścianki attykowej, 4 kondygnacje nadziemne,
 - na terenach: 3.10MW, część 3.11MW, część 3.12MW – dachy strome: 16 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - na terenach: część 3.15MW i część 3.17MW – dachy strome: 14 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - na terenach 3.15MW i 3.16MW 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: 3.1MW – 3.7MW, 3.9MW, 3.18MW-3.20MW: 16 m,
 - na terenie 3.21MW: 15 m,
 - na terenach: 3.8MW, 3.22MW– 3.25MW: 17 m,
 - na terenach: 3.10MW, część 3.11MW, część 3.12MW, 3.13MW, 3.14MW, część 3.15MW, 3.16MW, część 3.17MW - przy dachach stromych: 18 m,
 - na terenach: część 3.15MW, część 3.17MW – przy dachach płaskich: 16 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) na terenach 3.1MW- 3.19MW: 1,8 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - b) na terenach 3.20MW - 3.25MW: 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - c) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej uzupełniającej funkcji usługowej,
 - d) 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;
- 5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 4 - 11 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - b) 0 -15 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
 - c) 0 - 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - d) 0 – 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,
 - e) 8 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego KDP.
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, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanym materiałom elewacyjnym w budynku.
8. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych
 - 1) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m²,

- 2) pod garaże = 15 m²,
- 3) pod zabudowę usługową = 500 m².

§ 16.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **4.1MN/U** do **4.15MN/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 4.6MN/U - 4.8MN/U.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci 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 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 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 intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
 - 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.
 - 2) 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;
 - 3) 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.
 - 4) 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 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
 - 5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
 - b) 6 - 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - c) 2 - 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
 - d) 3 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - e) 4 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnym KDX;

- 6) 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. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m²,
 - 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m²,
 - 3) pod garaże = 15 m²,
 - 4) pod zabudowę usługową = 500 m².

§ 17.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **5.1MNI/U** do **5.9MNI/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 - nieuciążliwe usługi podstawowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m²;
 - 5) usługi publiczne w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i kultury.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci 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 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;
 - 4) w istniejących budynkach mieszkalnych, 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 intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: od 0,01 do 0,6,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: od 0,01 do 0,8,
 - d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,

- e) zabudowa usługowa: od 0,01 do 1,2;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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 5.8MNI/U,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 10 - 18 m od linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - c) 3 - 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;
- 6) 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. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę wolnostojącą = 450 m²,
 - 2) pod zabudowę wolnostojącą bliźniaczą = 300 m²,
 - 3) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną = 1000 m²;
 - 4) pod garaże = 15 m²,
 - 5) pod zabudowę usługową = 500 m².

§ 18

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **6.1MW/U** do **6.4MW/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (wielorodzinna), 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 m².
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) parkingi.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o dowolnym układzie połaci; 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 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 mieszkalnych, 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 intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
 - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa i usługowa: od 0,01 do 1,2;
 - 2) 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;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
 - budynków mieszkalnych na terenach 6.3MW/U - 6.4MW/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;
 - 4) 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^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - 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;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 5 -6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL;
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX.
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, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanym materiałom elewacyjnym w budynku.
8. Ogródzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m^2 ,
 - 2) pod garaże = 15 m^2 ,
 - 3) pod zabudowę usługową = 500 m^2 .

§ 19.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **7.1M/U** do **7.12M/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna lub jednorodzinna) z usługami; z ograniczeniem na terenach: 7.8M/U i 7.9 M/U liczby mieszkań do maksymalnie 12 lokali w budynku;
- 2) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe w budynkach wolnostojących;
- 3) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, w tym baseny lub zespoły basenów na terenie 7.2M/U.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) nieuciążliwa działalność produkcyjna na terenach 7.11M/U i 7.12M/U;
- 3) hurtownie i magazyny;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zieleń urządzona;
- 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), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 7.1M/U – 7.9M/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 7.10M/U - 7.12M/U: 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 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 mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażach 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 intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
 - a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
 - b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,6,
 - c) zabudowa szeregowa na terenie 7.8M/U: od 0,01 do 0,8,
 - d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
 - e) zabudowa usługowa: od 0,01 do 1,2;
- 2) 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;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach 7.1M/U – 7.5M/U i 7.8M/U – 7.9M/U: 12,5 m,
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach 7.6M/U – 7.7M/U, 7.10M/U – 7.12M/U: 15 m,
 - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej: 6 m,
 - wolnostojących obiektów usługowych: 12 m;
 - b) wysokość budowli nie większa niż:
 - na terenach 7.1M/U – 7.5M/U i 7.8M/U – 7.9M/U: 15 m,
 - na terenach 7.6M/U – 7.7M/U, 7.10M/U - 7.12M/U: 17 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania wymaganych do wyznaczenia dla odrębnych inwestycji:

- a) dla terenów 7.1M/U - 7.5M/U, 7.7M/U, 7.10M/U: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- b) dla terenów 7.6M/U, 7.11M/U, 7.12M/U: 1,8 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
 - b) 8 - 12 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
 - d) 4 - 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - e) 3 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnich KDX.
- 6. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
- 7. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
- 8. 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.
- 9. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy prześł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z prześł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 10. Ustala się minimalne nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę wolnostojącą = 450 m²,
 - 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m²,
 - 3) pod zabudowę szeregową na terenie 7.8M/U = 150 m²,
 - 4) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m²;
 - 5) pod garaże = 15 m²;
 - 6) pod zabudowę usługową = 500 m²,

§ 20.

Wyznacza się teren **zabudowy usługowo-mieszkaniowej (wielorodzinnej)**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U/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) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) parkingi podziemne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: geometria dachów - dachy płaskie, wieńczone ściankami attykowymi wokół całej powierzchni dachu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 1,2;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m., (3-4 kondygnacje nadziemne), 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.
 - 4) wysokość parterów przeznaczonych na funkcje usługowe winna wynosić 3,5 – 4,0 m w świetle pomieszczeń;
 - 5) usytuowanie posadzki parterów przeznaczonych na funkcje usługowe, nie wyżej niż 0,10 m nad poziom przyległego placu ogólnomiejskiego 22KPZ;

- 6) 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;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1,3 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 8) ustala się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 12 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD.
- 9) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio na granicy z terenem 22KPZ;
5. Ustala się zakaz realizacji trwałych ogrodzeń od strony ulic i terenów publicznych, dopuszcza się nasadzenia żywopłotu wzdłuż granic.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę wielorodzinną = 500 m²,
 - 2) pod garaże = 15 m²,
 - 3) pod zabudowę usługową = 500 m².

§ 21.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
 - 2) na terenach 9.1U - 9.4U, 9.10U dopuszcza się usługi w zakresie handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych);
 - 3) na terenach 9.1U – 9.3U dopuszcza się stacje paliw;
 - 4) na terenie 9.7U dopuszcza się usługi publiczne, w tym: oświaty, wychowania, sportu i rekreacji;
 - 5) na terenie 9.9U minimum 50 % powierzchni obiektów przeznaczone pod parkingi naziemne lub wielopoziomowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
 - 3) zabudowa produkcyjna, hurtownie, magazyny;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 5) zieleń urządzona;
 - 6) na terenie 9.7U dopuszcza się możliwość realizacji publicznego chodnika i ścieżki rowerowej;
 - 7) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
 - 2) w istniejących budynkach usługowych, mieszkalnych, gospodarczych i garażach dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 1,2;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
 - w granicach terenu 9.9U: 16 m,
 - w granicach pozostałych terenów: 14 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 16 m.
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1,5 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) na terenie 9.7U - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, dopuszcza się możliwość realizacji publicznego chodnika i ścieżki rowerowej oraz miejsca parkingowe w liniach rozgraniczających ulic jako uzupełniające;

- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 10 - 16 m od linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
 - b) 6- 8 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - c) 5 -6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
 - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
5. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. W granicach terenu 9.7U dopuszcza się zarurowanie lub zmianę przebiegu rowu melioracyjnego;
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę usługową = 500 m²,
 - 2) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m²,
 - 3) pod garaże = 15 m²,
 - 4) pod zabudowę jednorodziną = 450 m².

§ 22.

Wyznacza się tereny **zabudowy usług publicznych**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **10.1UP** do **10.3UP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi publiczne;
 - 2) ochrona przeciwpożarowa (*remiza OSP*) – teren 10.1UP;
 - 3) nieuciążliwe usługi podstawowe;
 - 4) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 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 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 intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 1,0;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 12 m;
 - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ;
 - b) 3 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL;
 - c) 6 - 12 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
5. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) usługi publiczne, ochrona przeciwpożarowa, nieuciążliwe usługi podstawowe = 500 m²;
 - 2) zieleń urządzona, parkingi = 200 m²;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej = 4 m².

§ 23.

Wyznacza się teren **zabudowy kultu religijnego** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **11UKr**, 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) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) parkingi;
 - 5) zieleni 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) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,5;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) 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.
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ;
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
5. Ustala się zakaz realizacji trwałych ogrodzeń od strony ulic i terenów publicznych;
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m².

§ 24.

Wyznacza się tereny **usług ochrony zdrowia**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **12.1UZ** i **12.2UZ**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie ochrony zdrowia.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) lokal mieszkalny (mieszkanie funkcyjne);
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania dachów:
 - a) teren 12.1 UZ – dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach 35°-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych),
 - b) teren 12.2 UZ - dachy strome lub płaskie,
 - 2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki od 0,01 do 1,2;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków na terenie 12.1 UZ nie może przekroczyć 12 m,
 - b) wysokość budynków na terenie 12.2 UZ nie może przekroczyć 16 m,
 - c) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
 - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,

- d) 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
- 6) pokrycie dachów:
 - a) teren 12.1UZ: dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego,
 - b) teren 12.2UZ: pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową lub dach płaski.
- 5. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m².

§ 25.

Wyznacza się tereny **produkcyjno-usługowe**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **13.1PU** do **13.5PU**, 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) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 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) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 1,0;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) na terenach 13.1PU, 13.2PU i 13.3PU wysokość budynków nie może przekroczyć 30 m; wysokość budowli nie większa niż 120 m,
 - b) na terenach 13.4PU i 13.5PU wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m; wysokość budowli nie większa niż 18 m;
 - 4) w istniejących budynkach i budowlach dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasową wysokość budynku lub budowli;
 - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) pod elektroenergetykę, ciepłownictwo, produkcję, składy, magazyny, bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy, zabudowę usługową = 1000 m²,
 - 2) pod parkingi i zieleń urządzoną = 15 m²,
 - 3) pod infrastrukturę techniczną = 4 m².

§ 26.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi w zakresie oświaty, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - 2) sport i rekreacja, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - 3) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach 35°- 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z wyłączeniem hal sportowych, dla których dopuszcza się stosowanie dachów łukowych lub płaskich;
- 2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,6;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
 - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego, z wyłączeniem terenu 14.4UO, w granicach którego dopuszcza się dowolną geometrię dachu oraz rodzaj pokrycia dachu;
5. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m².

§ 27.

Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **15US**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) sport i rekreacja;
 - 2) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 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) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KL,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 2000 m².

§ 28.

Wyznacza się teren **usług rekreacji i wypoczynku i zieleni urządzonej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **16USR/ZP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) sport i rekreacja;
 - 2) zieleni urządzona;
 - 3) zbiorniki wodne o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, baseny lub zespoły basenów.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) cieki wodne, kanały;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) 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) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) 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;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 2000 m².

§ 29.

Wyznacza się tereny **zaopatrzenia w wodę**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **17.1TI-W** do **17.12TI-W**, 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 17.9TI-W na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleni 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) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,6;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej; na terenie 17.9TI-W dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
 - na terenach od 17.1TI-W do 17.8TI-W i od 17.10TI-W do 17.12TI-W: 8 m,
 - na terenie 17.9TI-W: 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ.

5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 50 m².

§ 30.

Wyznacza się teren **kanalizacji**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **18TI-K**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia odprowadzenia ścieków (pompownie).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 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) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m.
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 50 m².

§ 31.

Wyznacza się tereny **elektroenergetyki**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **19.1TI-E** do **19.9TI-E**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 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) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 30 m².

§ 32.

Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **20.1TI** do **20.7TI**, 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) nieuciążliwe usługi podstawowe.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 50 m².

§ 33.

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

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

§ 34.

Wyznacza się **teren publicznego placu miejskiego**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **22KPZ**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: otwarty teren publiczny.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty małej architektury, pomniki, fontanny;
 - 2) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m²;
 - 3) ścieżki rowerowe;
 - 4) parking podziemny;
 - 5) zieleń urządzona;
 - 6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy – 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 90% 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;
- 6) ustala się zakaz realizacji trwałych ogrodzeń.

§ 35.

Wyznacza się tereny **zieleni urządzonej**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **23.1ZP** do **23.24ZP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona – parki, zieleńce, skwery.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) w granicach terenów 23.3ZP i 23.24ZP – parkingi;
 - 2) w granicach terenu 23.24ZP – garaże; urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 3) obiekty małej architektury, pomniki, fontanny;
 - 4) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m²;
 - 5) ścieżki rowerowe;
 - 6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
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 23.24ZP, w garażach, ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki 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 23.24ZP garaże mogą zajmować maksymalnie 30% powierzchni terenu,
 - c) w granicach terenu 23.24ZP wskaźniki intensywności zabudowy dla garaży, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki (wydzielonej pod garaż), 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 23.24ZP;
 - 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 23.24ZP wysokość garaży nie większa niż 5 m.

§ 36.

Wyznacza się tereny **lasów i zadrzewień**, oznaczone na rysunku planu symbolami **24.1ZL** i **24.2ZL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 37.

Wyznacza się **teren ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **25ZZ**, w którego 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.

§ 38.

Wyznacza się **teren rolny**, oznaczony na rysunku planu symbolem **26R**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) grunty rolne z zakazem zabudowy.
 - 2) ogrody działkowe, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 39.

Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **27.1WS** do **27.22WS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

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

§ 40.

Wyznacza się teren **drogi głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **28KDGP2/2**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiach przepisów odrębnych, zieleni 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) 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.

§ 41.

Wyznacza się tereny **dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **29.1KDZ1/2** do **29.4KDZ1/2**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiach przepisów odrębnych, zieleni urządzona;
 - 2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 31 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 42.

Wyznacza się tereny **dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **30.1KDL1/2** do **30.9KDL1/2**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona;
 - 2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 43.

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

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona;
 - 2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wymóg realizacji co najmniej jednostronnych chodników.

§ 44.

Wyznacza się teren **drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **32KDW**, 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 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45.

Wyznacza się tereny **ciągów pieszo-jezdných**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **33.1KDX** do **33.15KDX**, 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: od 4 m do 10 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46.

Wyznacza się tereny **ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **34.1KDP** do **34.4KDP**, 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, zieleni 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 34.1KDP ustala się zakaz likwidacji istniejącej zieleni wysokiej w pasie o szerokości 8 m od skarpy rowu melioracyjnego 27.11WS.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział IV **Ustalenia końcowe.**

§ 47.

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

§ 48.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 49.

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz

**Uzasadnienie
do uchwały Nr XXVIII/206/16
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 25 sierpnia 2016 roku**

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 2016 r., poz. 778, z późn. zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Siechnic nr VI/44/11 z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum.
2. Projektem planu objęto część miasta Siechnice o powierzchni około 234 ha. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miasta Siechnice, między linią kolejową na północy, a *drogą krajową nr 94* na południu.
3. Uchwała nr VI/44/11 z dnia 17 marca 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum podjęta została przed 11.09.2015 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), wobec czego zgodnie z art. 12 ust. 3 tej ustawy do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.
4. Z obszaru objętego planem wyłączona została część terenu drogi lokalnej 39.2KDL ze względu na zmianę stanowiska Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu, która w czerwcu 2012 r. uzgodniła projekt mpzp miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum żądając wcześniej zmiany kategorii drogi z dojazdowej na lokalną (w postanowieniu z dnia 2.03.2012 r.), a później przy drugim uzgadnianiu projektu mpzp, które nastąpiło ze względu na wejście w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777), odmówiła uzgodnienia projektu planu żądając usunięcia wcześniej uzgodnionego skrzyżowania drogi krajowej nr 94 z planowaną drogą lokalną (39.2KDL). Przedmiotowe skrzyżowanie z drogą krajową jest obecnie ujęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej, Ciepłowniczej i Osiedlowej, uchwalonym Uchwałą nr XXXI/234/09 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 10 listopada 2009 r. i na tej podstawie Gmina Siechnice wydzieliła niezbędną działkę pod ten cel i nabyła aktem notarialnym, tym samym rozpoczynając realizację celu publicznego związanego z budową układu komunikacyjnego. Zmiana projektu planu zgodnie z żądaniami Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu skutkowałą by naruszeniem interesu publicznego oraz naraziła Gminę Siechnice na straty finansowe związane z koniecznością rezygnacji z rozpoczętych procedur administracyjnych i z zagrożeniem roszczeniami odszkodowawczymi. W tej sytuacji podjęta została decyzja o wyłączeniu przedmiotowego terenu z ustaleń projektu planu i pozostawieniu ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Wobec powyższego postanowienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu z dnia 4.05.2016 r. odmawiające uzgodnienia projektu mpzp i uzależniające pozytywne uzgodnienie od zmiany kategorii drogi 39.2KDL z drogi publicznej na zjazd indywidualny (droga wewnętrzna) jest bezprzedmiotowe, ponieważ pozostałe elementy układu komunikacyjnego będącego w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad zachowują warunki uzgodnienia z czerwca 2012 r.
5. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum obecnie obowiązują ustalenia:
 - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum, uchwalony uchwałą nr XXXI/276/2000 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29 grudnia 2000 r.,
 - 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum dla terenu położonego między ulicą Henryka III a ulicą Jarzębinową w Siechnicach, uchwalona uchwałą nr XII / 102 / 03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 23 października 2003 r.

- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum dla terenu położonego w okolicach ulicy Modrzewiowej w Siechnicach uchwalona uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna NR XXXII / 258 / 05 z dnia 30 czerwca 2005 r.
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminnej Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie miejscowości Siechnice oraz zmiana 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 uchwalona uchwałą XXXII/259/05 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 30 czerwca 2005 r.
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum dla terenu położonego przy ulicy Kościelnej w Siechnicach uchwalona uchwałą nr III/15/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 18 grudnia 2006 r.,
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportu, rekreacji i usług w Siechnicach uchwalony uchwałą nr XXVI/200/09 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 16 kwietnia 2009 r.,
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej, Ciepłowniczej i Osiedlowej uchwalony uchwałą nr XXXI/234/09 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 10 listopada 2009 r.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum sporządzony został w celu ujęcia w jednym dokumencie planistycznym ustaleń 5 dotychczas obowiązujących planów miejscowych oraz aktualizacji ustaleń w związku z wprowadzonymi w trakcie obowiązywania aktualnych planów miejscowych zmianami przepisów prawnych, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r.
7. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
8. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum 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 2016 r., poz. 778, z późn. 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 2016 r., poz. 353, z późn. 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).
9. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum 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 2016 r., poz. 778, z późn. zm.).
10. 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:
 - a) ustalenia planu miejscowego scalają ustalenia obecnie obowiązujących 5 planów w jeden spójny dokument planistyczny.
 - b) 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 zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.
 - 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 kontynuują dotychczasowe ustalenia obowiązujących planów miejscowych w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej,
- b) obszar objęty planem obejmuje tereny położone w granicach administracyjnych miasta Siechnice, wobec czego planowany sposób użytkowania terenu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- c) grunty leśne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem pozostawiono w dotychczasowym leśnym użytkowaniu..
- 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, ochrony obiektów ujętych w rejestrze i 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 niepełnosprawnych:
 - a) w planie zaznaczono granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, w szczególności Prawa wodnego.
 - b) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii terenów związanych ze stałym pobytem ludzi.
 - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - d) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) 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.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Siechnic i zakwalifikowane do dalszych prac projektowych,
 - c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:
 - I wyłożenie składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko: w dniach od 17 września do 16 października 2012 r. Do dnia 31 października 2012 r. można było W trakcie wyłożenia, w dniu 5 października 2012 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 16 października 2012 r.) zostało złożonych 14 uwag na

- piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic 9 uwag zostało uwzględnionych w całości, 2 uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast 3 uwagi zostały nieuwzględnione w całości a 2 uwagi zostały nieuwzględnione w części. Uwzględnienie w całości lub części złożonych uwag spowodowało częściową korektę projektu planu miejscowego, który został przedłożony do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
- II wyłożenie: w dniach od 21 stycznia do 19 lutego 2013 r. Do dnia 5 marca 2013 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 6 lutego 2013 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 5 marca 2013 r.) zostało złożonych 13 uwag na piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic 4 uwagi zostały uwzględnione w całości, 4 uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast 6 uwag zostało nieuwzględnionych w całości, a 4 uwagi zostały nieuwzględnione w części. Uwzględnienie w całości lub części złożonych uwag spowodowało częściową korektę projektu planu miejscowego, który został przedłożony do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
 - III wyłożenie: w dniach od 26 września do 27 października 2014 r. Do dnia 10 listopada 2014 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 22 października 2014 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 10 listopada 2014 r.) zostało złożonych 11 uwag na piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic 3 uwagi zostały uwzględnione w całości, 4 uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast 4 uwagi zostały nieuwzględnione w całości, a 4 uwagi zostały nieuwzględnione w części. Uwzględnienie w całości lub części złożonych uwag spowodowało częściową korektę projektu planu miejscowego. Korekty projektu planu miejscowego ze względu na możliwy wpływ na warunki uzyskanego wcześniej uzgodnienia konserwatorskiego zostały ponownie uzgodnione z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (częściowe powtórzenie procedury określonej w art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po uzyskaniu uzgodnienia DWKZ skorygowany projekt planu miejscowego został przedłożony do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
 - IV wyłożenie: w dniach od 28 października do 27 listopada 2015 r. Do dnia 12 grudnia 2015 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 25 listopada 2015 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 12 grudnia 2015 r.) zostało złożonych 27 uwag na piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic 9 uwag zostało uwzględnionych w całości, 13 uwag zostało uwzględnionych w części, natomiast 5 uwag zostało nieuwzględnionych w całości, a 13 uwag zostało nieuwzględnionych w części. Uwzględnienie w całości lub części złożonych uwag spowodowało częściową korektę projektu planu miejscowego, który został przedłożony do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Ze względu na zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające ze zmian w procedurze formalno prawnej sporządzania planu miejscowego wprowadzonymi ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777) projekt planu w całości ponownie uzgodniono i zaopiniowano załączając do niego wymagane uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - V wyłożenie: w dniach od 23 czerwca do 22 lipca 2016 r. Do dnia 5 sierpnia 2016 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 6 lipca 2016 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 5 marca 2013 r.) zostało złożonych 55 uwag na piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic: 19 uwag zostało nieuwzględnionych w całości, a 36 uwag zostało nieuwzględnionych w części.
- d) ponieważ część uwag złożonych podczas I, II, III, IV i V wyłożenia do publicznego w całości lub części nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Siechnic zostały one skierowane zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) wraz z projektem uchwały w

sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum na sesję Rady Miejskiej Siechnic celem ostatecznego rozstrzygnięcia.

- e) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Siechnic i zakwalifikowane do dalszych prac projektowych.
- 14) 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.
- 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
- 16) 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.
- 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dopuszczając wyznaczanie ciągów pieszych (chodników) i rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
- 18) w granicach obszaru objętego planem w większości występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa (w tym wielorodzinna i jednorodzinna), mieszkaniowo-usługowa, usługowa (w tym usług publicznych) oraz tereny zieleni urządzonej i drogi publiczne. W części północnej zlokalizowane są tereny produkcyjne i usługowe wykorzystujące w większości tereny elektrociepłowni „Czechnica”. Tereny istotne dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej zostały wyznaczone w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Podstawową funkcją terenów nowej zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa sprzyjająca koncentracji mieszkańców i funkcji usługowych w centrum miasta i podnosząca jego potencjał i znaczenie w regionie.
- 19) planowana nowa zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
- 11. 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 2016 r., poz. 778, z późniejszymi zmianami – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum 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.
- 12. 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.

