

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Świąta Katarzyna, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą Nr XXIX/216/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Świąta Katarzyna, gmina Siechnice, Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Świąta Katarzyna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice (uchwała nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm..).

§2

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Świąta Katarzyna, zwany dalej planem.
2. Granicami obszaru objętego planem jest obręb geodezyjny Świąta Katarzyna – zgodnie z granicami określonymi na załączniku nr 1.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:
 - 1) granice obszaru objętego planem tożsame ze strefą ochrony archeologicznej;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
 - 5) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - 6) granica strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej;
 - 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zieleni;
 - 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 9) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
 - 10) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
 - 11) zieleń izolacyjna;
 - 12) wymiarowanie odległości w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące ustaleniami planu posiadają charakter informacyjny.

§4

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **linia rozgraniczająca** – linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,

- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się lokalizację nadziemnych części budynków, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach. Linia ta nie dotyczy:
 - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
 - części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.5 m,
 - odbudowywanych budynków w ich istniejącym obrysie fundamentów.
- 3) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy po obrysie zewnętrznym najniższej kondygnacji nadziemnej wszystkich obiektów kubaturowych do powierzchni działki, niezbędny do zachowania również w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych na każdej, z powstających w wyniku podziału działek;
- 4) **produkcja nieuciążliwa** - produkcja nie powodująca emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych funkcji terenów;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku wskazania kilku przeznaczeń mogą one występować samodzielnie bądź w dowolnych proporcjach;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, z wyłączeniem przeznaczenia stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, parkingi i garaże (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 9) **usługi podstawowe** – usługi handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, urody, administracji, kultury, oświaty, finansów, usługi drobnego rzemiosła, sportu i rekreacji oraz pracownice artystyczne, architektoniczno-budowlane, urbanistyczne, biura projektowe, praktyki prawnicze i lekarskie, oraz inne o podobnym charakterze przy czym wyklucza się usługi związane z lakiernictwem, obsługą mechaniczną i blacharską pojazdów;
- 10) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż usługi podstawowe z dopuszczeniem nieuciążliwej produkcji, o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży do 2000m², o których mowa w przepisach odrębnych; wyklucza się usługi związane z lakiernictwem, obsługą mechaniczną i blacharską pojazdów, handlem używanymi częściami samochodowymi i paliwami, obróbką drewna, metali, tworzyw sztucznych, gospodarowaniem odpadami – przy czym wykluczenie nie dotyczy działalności istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 5

Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) rozbiórkę,
 - b) remont,
 - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu –zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) przebudowę, nadbudowę obiektu, rozbudowę,
 - e) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) ustala się linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;
- 6) budynki na działce budowlanej należy sytuować równolegle lub prostopadle do frontu działki.

§ 6

Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem lit. g),

- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU, MNIU, MU, MW/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem lit. g),
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNI, MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z zastrzeżeniem lit. g),
- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 3UP** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- g) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MU, 3MN, 6MN, 4MN, 56MN, 3MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 22MNU** obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz budynków;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego);
- 3) inwestycje mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem AG,
 - b) na wszystkich terenach w zakresie inwestycji celu publicznego;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz wód powierzchniowych;
- 5) w granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochronnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność;
- 6) w granicach określonych na rysunku planu w odległości od 50 m do 150 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w której ustala się zakaz zaopatrywania w wodę ze studni zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 7

Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

1. Uwzględnia się ochronę następujących **zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków**, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty wpisane do rejestru zabytków dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - 1) budynek mieszkalno-gospodarczy – pod adresem ul. Dąbrowskiego 8 – 90-te lata XIX w., wpisany do rej. zabytków pod nr: A/1264/655/W z dn. 05.07.1991 r.;
 - 2) budynek mieszkalny zgromadzenia SS. Pasterek Opatrzności Bożej – pod adresem ul. Dąbrowskiego 8 – 1925 r., wpisany do rej. zabytków pod nr: A/1264/655/W z dn. 05.07.1991 r.;
 - 3) dom pomocy społecznej zgromadzenia SS. Pasterek Opatrzności Bożej – pod adresem ul. Dąbrowskiego 8 – 80, 90-te lata XIX w., ok. 1900 r., 1925 r., wpisany do rej. zabytków pod nr: A/1264/655/W z dn. 05.07.1991 r.;
 - 4) kaplica Chrystusa Dobrego Pasterza w zespole zgromadzenia SS. Pasterek Opatrzności Bożej - pod adresem ul. Dąbrowskiego 8 – 1905 r., wpisany do rej. zabytków pod nr: A/1264/655/W z dn. 05.07.1991 r.;
 - 5) budynek pralni, ob. obora w zespole zgromadzenia SS. Pasterek Opatrzności Bożej - pod adresem ul. Dąbrowskiego 8 – 80, 90-te lata XIX w., wpisany do rej. zabytków pod nr: A/1264/655/W z dn. 05.07.1991 r.;
 - 6) kaplica cmentarna na dawnym cmentarzu przyklasztornym w zespole zgromadzenia SS. Pasterek Opatrzności Bożej - pod adresem ul. Dąbrowskiego 8 – 2 poł. XIX w., XX w., wpisany do rej. zabytków pod nr: A/1264/655/W z dn. 05.07.1991 r.;
 - 7) kościół parafialny Św. Katarzyny pod adresem ul. Sienkiewicza 21 z 2 poł. XIII w. wpisany do rej. zabytków pod nr: A/1263/197 z dn. 31.05.1950 r.;
2. Określa się ochronę **zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską**, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty wpisane do ewidencji zabytków.
 - 1) wykaz zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską:
 - a) cmentarz parafialny z 1879 – 1880 r. - pod adresem: ul. Bukowa (dz. nr 273),
 - b) budynek mieszkalny z ok. 1920 r. - pod adresem: ul. Dąbrowskiego 1,
 - c) willa z ok. 1925 r. - pod adresem: ul. Dąbrowskiego 6,
 - d) budynek mieszkalny z XIX/XX w. - pod adresem: ul. Główna 1,
 - e) budynek mieszkalny z pocz. XX w. – pod adresem: ul. Główna 3,
 - f) budynek mieszkalny z XIX/XX w. – pod adresem: ul. Główna 5,

- g) budynek mieszkalny z pocz. XX w. – pod adresem: ul. Główna 8,
 - h) budynek mieszkalny z ok. 1915-1920 r. – pod adresem: ul. Główna 15,
 - i) budynek mieszkalny z pocz. XX w. – pod adresem: ul. Główna 21,
 - j) budynek mieszkalny z 1910-1915 r. – pod adresem: ul. Główna 25,
 - k) budynek mieszkalny ob. poczta – z 2 poł. XIX wieku, pocz. XX w. – pod adresem: ul. Główna 32,
 - l) budynek mieszkalny z pocz. XX w. – pod adresem: ul. Główna 34,
 - m) budynek mieszkalny z 1902 r. – pod adresem: ul. Główna 56,
 - n) budynek mieszkalny z XIX/XX w. – pod adresem: ul. Główna 72,
 - o) Klasztor SS. Elżbietanek z XIX/XX w. – pod adresem: ul. Główna 74,
 - p) budynek mieszkalny z 1909 r. – pod adresem: ul. Główna 76,
 - q) budynek mieszkalny z XIX/XX wieku – pod adresem: ul. Główna 78,
 - r) gminne centrum kultury z ok. poł. XIX w., XX w. – pod adresem ul. Główna 82,
 - s) budynek mieszkalny z 2 poł. XIX w., pocz. XX w. – pod adresem : ul. Główna 86,
 - t) budynek mieszkalny z 1887 r. – pod adresem: ul. Główna 88,
 - u) budynek mieszkalny z XIX/XX w. – pod adresem: ul. Główna 90,
 - v) wozownia, ob. budynek gospodarczy z XIX w. – pod adresem: ul. Główna 96,
 - w) budynek mieszkalny z k. XIX w. – ul. Główna 96,
 - x) budynek mieszkalny z 2 poł. XIX w., pocz. XX w. – pod adresem : ul. Główna 102,
 - y) budynek mieszkalny z 2 poł. XIX w., pocz. XX w. – pod adresem : ul. Główna 104,
 - z) budynek mieszkalno-gospodarczy z pocz. XIX w. - pod adresem : ul. Główna 108,
 - aa) budynek mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Główna 108,
 - bb) budynek gospodarczy, sklep, ob. budynek mieszkalny z pocz. XX w. – pod adresem: ul. Główna 108,
 - cc) park pałacowy, ob. park z 2 poł XIX w. – pod adresem: ul. Główna (dz. nr 566-4),
 - dd) budynek mieszkalny z pocz. XX w. – pod adresem: ul. Kolejowa 1,
 - ee) budynek kolejowy w zespole dworca kolejowego z XIX/XX w. – pod adresem: ul. Kolejowa (dz. nr 63/2),
 - ff) budynek dworca kolejowego z wiatą z XIX/XX w. – pod adresem: ul. Kolejowa 3,
 - gg) budynek mieszkalny z XIX/XX w. – pod adresem: ul. Kolejowa 5,
 - hh) budynek toalet w zespole dworca kolejowego z XIX/XX w. – pod adresem: ul. Kolejowa (nr 63/2),
 - ii) park dworski, ob. park z XIX w. – pod adresem: ul. Powstańców Śląskich 7,
 - jj) dwór, ob. budynek mieszkalny z XIX/XX w. – pod adresem: ul. Powstańców Śląskich 7,
 - kk) dom ludowy, klub i biblioteka, ob. ośrodek badań podstawowych, projektów i wdrożeń ochrony środowiska i biotechnologii „OIKOS” z pocz. XX w. – pod adresem: ul. Powstańców Śląskich 8,
 - ll) budynek mieszkalny z k. XIX w. XX w. – pod adresem: ul. Powstańców Śląskich 11,
 - mm) budynek mieszkalny z pocz. XX w. – pod adresem: ul. Powstańców Śląskich 13,
 - nn) wozownia, ob. budynek gospodarczy z XIX w. – pod adresem: ul. Powstańców Śląskich 15,
 - oo) budynek mieszkalno-gospodarczy z 2 poł. XIX w., XX w. - pod adresem: ul. Powstańców Śląskich 15,
 - pp) budynek mieszkalny z pocz. XIX w., pocz. XX w. - pod adresem: ul. Powstańców Śląskich 23,
 - qq) budynek mieszkalny z XIX w., pocz. XX w. - pod adresem: ul. Powstańców Śląskich 27,
 - rr) budynek gospodarczy I w zespole kościelnym z 2 poł XIX w. – pod adresem: ul. Sienkiewicza 21,
 - ss) budynek gospodarczy II w zespole kościelnym z 20,30-te XX w. – pod adresem: ul. Sienkiewicza 21,
 - tt) plebania w zespole kościelnym z 1900 – 1920 r. – pod adresem: ul. Sienkiewicza 21,
 - uu) mur obronny cmentarza katolickiego przy kościele par. Św. Katarzyny z 1 poł. XVII w. - pod adresem: ul. Sienkiewicza 21,
 - vv) cmentarz katolicki przy kościele par. Św. Katarzyny z 2 poł. XVIII w. - pod adresem: ul. Sienkiewicza 21 (dz. nr 787),
 - ww) willa z pocz. XX w. – pod adresem: ul. Strażacka 7;
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować lub odtworzyć bryłę gabaryty obiektów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.
3. Ustala się **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem **1UK** obejmuje się ochroną konserwatorską zespół kościelny: kościół parafialny, cmentarz katolicki, mur cmentarny oraz plebanię z bramą;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **5UP** obejmuje się ochroną konserwatorską zespół zakładu opiekuńczego: dom pomocy społecznej, kaplica Chrystusa Dobrego Pasterza, dom mieszkalny SS. Pasterek Opatrzności Bożej, oborę, budynki mieszkalno – gospodarcze, ogrodzenie, zieleń komponowaną, kaplicę cmentarną na dawnym cmentarzu przyklasztornym przy drodze na Żerniki;

- 3) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego tzn. rozplanowanie dróg i dojazdów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznego i zieleni oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne nawierzchnie, bramy i ogrodzenia, obiekty techniczne i zabudowa;
 - 4) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 5) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu;
 - 6) zakaz podziału nieruchomości - historycznego założenia;
 - 7) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - 8) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z danym terenem;
 - 9) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym masztów przekątnikowych i wieżowych;
 - 10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych prefabrykowanych;
 - 11) zakaz umieszczania reklam oraz tablic i szyldów nie związanych z danym obiektem;
 - 12) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego.
4. Ustala się **strefę „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego**, w której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zakazuje się umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z obiektem; dopuszcza się tablice informacyjne i szyldy związane z prowadzoną działalnością;
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, a istniejące należy sukcesywnie wymieniać na podziemne;
 - 3) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - 4) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do historycznej wartości obiektu;
 - 5) nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową i historyczną;
 - 6) nadziemne elementy infrastruktury technicznej należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
 - 7) należy sukcesywnie usuwać lub przebudowywać elementy dysharmonizujące, nie spełniające wymogów ochrony konserwatorskiej;
 - 8) zakazuje się lokalizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;
 - 9) zakazuje się lokalizacji wolnostojących silosów;
 - 10) forma, materiał i wysokość ogrodzeń powinna nawiązywać do historycznych ogrodzeń – murowane z elementami drewna lub metaloplastyki o wysokości do 1,6 m;
 - 11) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym zieleni przydrożnej;
 - 12) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) bryła na planie prostokąta z dopuszczeniem ganków, garaży, wykuszy,
 - b) zakazuje się portyków i przypór,
 - c) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane lub ich imitacje, w stonowanej kolorystyce, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków; zakazuje się stosowania sidingu,
 - d) okna prostokątne w układzie pionowym o tradycyjnych podziałach krzyżowych; dla budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się okna kwadratowe oraz wielopodziałowe
 - e) dachy:
 - dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia: 38° - 45°,
 - pokrycie dachowe: dachówka matowa w kolorze ceglastym, czerwonym,
 - 13) w obiektach historycznych, posiadających inną bryłę, kształt i pokrycie dachowe – dopuszcza się zachowanie dotychczasowej bryły oraz stosowanie dotychczasowej formy i pokrycia dachu.
5. Wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zieleni**, w obrębie której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;
 - 2) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz małej architektury;
 - 4) należy konserwować i utrzymywać zachowane elementy parkowe;
 - 5) obowiązują działania rewaloryzacyjne i odtworzeniowe.
6. Wyznacza się **strefę ochrony archeologicznej tożsamą z granicami obszaru objętego planem**, w obrębie której obowiązują następujące ustalenia: z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, oraz w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Uwzględnia się lokalizację następujących **stanowisk archeologicznych**, w obrębie których zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) 77/2/81-29: ślad osadnictwa – neolit;
 - 2) 78/3/81-29: ślad osadnictwa – neolit; ślad osadnictwa – I EB (?);
 - 3) 79/4/81-29: ślad osadnictwa – neolit;
 - 4) 80/5/81-29: ślad osadnictwa – neolit;
 - 5) 81/6/81-29: osada – EK-I EB; osada – kultura łużycka – III EB-Ha; osada – WŚR;
 - 6) 83/7/81-29: osada – kultura przeworska – OPR (młodszy); ślad osadnictwa – PŚR;
 - 7) 84/8/81-29: osada – PŚR;
 - 8) 85/9/81-29: ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – kultura przeworska – OR; ślad osadnictwa – PŚR;
 - 9) 86/10/81-29: osada – PŚR;
 - 10) 87/11/81-29: osada – pradzieje; ślad osadnictwa – neolit; ślad osadnictwa – OR; osada PŚR;
 - 11) 88/12/81-29: osada (?)–PŚR;
 - 12) 89/13/81-29: osada – kultura przeworska – OR;
 - 13) 51/1/82-29: cmentarzysko szkieletowe – kultura unietycka – wczesny etap brązu; cmentarzysko ciałopalne – kultura łużycka – V okres epoki brązu; ślad osadnictwa – pradzieje i późne średniowiecze;
 - 14) 52/14/82-29: ślad osadnictwa – wczesny brąz; ślad osadnictwa – kultura przeworska – wczesny brąz; ślad osadnictwa – pradzieje;
 - 15) 53/15/82-29: ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;
 - 16) 54/16/82-29: ślad osadnictwa – kultura łużycka; ślad osadnictwa – kultura przeworska – późne fazy; ślad osadnictwa – pradzieje;
 - 17) 55/17/82-29: ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – wczesnośredniowieczna – faza młodsza;
 - 18) 56/18/82-29: ślad osadnictwa –pradzieje; ślad osadnictwa - kultura przeworska –faza C-D.

§8

1. Wyznacza się następujące tereny, posiadające cechy funkcjonalno-przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej, oznaczone symbolami:
 - 1) **od 1KDGP do 3KDGP** – tereny dróg publicznych – głównych;
 - 2) **od 1KDZ do 6KDZ**- tereny dróg publicznych – zbiorczych;
 - 3) **od 1KDL do 7KDL**– teren dróg publicznych – lokalnych;
 - 4) **od 1KDD do 17KDD**– tereny dróg publicznych – dojazdowych;
 - 5) **od 1KDX do 8KDX** – tereny ciągów pieszo-jezdných;
 - 6) **od 1KX do 5KX** – tereny ciągów pieszych;
 - 7) **od 3ZP do 13ZP** – tereny zieleni urządzonej.
2. W liniach rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP oraz ciągów pieszo-jezdných KDX i pieszych KX ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony).
3. W liniach rozgraniczających dróg: zbiorczych KDZ, lokalnych KDL i dojazdowych KDD dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację tymczasowych, parterowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) o wysokości nie większej niż 4 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m².

§9

Ustala się **zasady kształtowania zabudowy**:

- 1) w przypadku braku obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustalenia szczegółowe określające minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, komunikacji oraz służące poprawie zagospodarowania działek sąsiednich;
- 3) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- 4) dla istniejących działek zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz większe wskaźniki powierzchni zabudowy - zakazuje się odpowiednio: pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększania powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b);
- 5) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
 - a) remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) zmianę sposobu użytkowania – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 10

Określa się **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1. Obszary objęte planem położone są na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o kodzie PLGW6000109, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej.
2. Uwzględnia się lokalizację następujących pomników przyrody, objętych ochroną na podstawie:
 - 1) uchwały nr XLVII/359/06 Rady Gminy Świąta Katarzyna z dnia 26 października 2006 r.:
 - dąb szypułkowy – na terenie **3KDZ**,
 - dwa dęby szypułkowe – na terenie **9ZP**;
 - 2) uchwały nr V/40/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 24 stycznia 2019 r.:
 - na terenie **7ZP**: grupa 5 drzew: Buk pospolity (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*,
 - na terenie **6ZP**: lipa drobnolistna (*Tilia cordata*);
 - 3) uchwały nr LII/481/22 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 kwietnia 2022 r.:
 - cis pospolity – na terenie **4MN**,
 - platan klonolistny – na terenie **7KDD**.

§ 11

1. Określa się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, z zastrzeżeniem ustaleń §7 ust. 3 pkt 6):
 - 1) dokonywanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla terenów **MN, MNU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 750 m²;
 - 4) dla terenów **MNI, MNIU, MU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²;
 - 5) dla terenów **MW, UMN, U, UP, UKS, AG**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²;
 - 6) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°;
 - 7) dla pozostałych terenów, nie przeznaczonych na cele rolnicze i leśne:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1 m².
2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12

Ustala się **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **R, RZ, KS**, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w §13;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w §13;
- 4) w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej teren **1KK**, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - b) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 5) na terenach: **1MU, 3MN, 6MN, 4MN, 56MN, 3MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 16MNU, 18MNU, 19MNU**:

- a) nakazuje się: stosowanie rozwiązań technicznych i zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dotrzymanie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu w granicach inwestycji;
 - b) od strony obszaru kolejowego należy lokalizować obiekty i elementy uzupełniające, nie będące funkcją mieszkaniową: usługi, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty śmietnikowe, itp.
- 6) uwzględnia się lokalizację terenów zamkniętych – kolejowych, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z obowiązującymi przepisami o transporcie kolejowym.

§ 13

1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie **infrastruktury technicznej – sieci przesyłowej**:
 - 1) uwzględnia się lokalizację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Wrocław-Dobrzeń-Pasikurów. Wzdłuż linii ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej o szerokości 70m (po 35m od osi linii) w granicach której obowiązują ustalenia:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów z przeznaczeniem na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - c) tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 6m od jej osi w obu kierunkach,przy czym, w przypadku skablowania tych linii powyższe strefy nie obowiązują;
 - 2) uwzględnia się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, dla których obowiązują ograniczenia w strefach kontrolowanych o szerokościach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla gazociągu DN 300 PN 6,3 MPa (Zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej) - 30m (po 15 m licząc od osi gazociągu),
 - b) dla gazociągu DN 350 PN 4,0 MPa (relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn) – 40 m (po 20 m licząc od osi gazociągu).
2. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie **infrastruktury technicznej – sieci dystrybucyjnej**:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiekty wbudowane w budynki;
 - 3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych na istniejących obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
 - 5) na terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków dopuszcza się lokalizację:
 - a) mikroinstalacji, z wykluczeniem następujących źródeł energii: energii wiatru, energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - b) pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;
 - 6) dodatkowo na terenach oznaczonych symbolami **AG, U, UMN** dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW;
 - 7) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak zlokalizowane, aby promienie słoneczne padające na nie nie odbijało się w stronę torów kolejowych. Nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
 - 8) ustala się zakaz niszczenia i uszkodzania urządzeń wodnych (drenażowych). W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń drenażowych na działkach, przez które przebiegać będzie sieć lub przyłącze należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację niewskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wewnątrzowych i napowietrznych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia,
 - c) utrzymuje się lokalizację istniejącej napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.
 - d) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględnia się strefę ochronną o szerokości:
 - dla linii napowietrznych WN - 110 kV: 22 m (po 11 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych SN: 14 m (po 7 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN: 7 m (po 3,5 m od osi linii),w granicach której obowiązuje:

- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - zakaz lokalizacji terenów z przeznaczeniem na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym, w przypadku skablowania tych linii powyższe strefy nie obowiązują;
- 10) zaopatrzenie w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez sieć wodociągową,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) zaleca się stosowanie zintegrowanych systemów zaopatrzenia w wodę, które umożliwi stosowanie wody wodociągowej, jak i powtórne wykorzystywanie wody szarej oraz deszczowej;
- 11) ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi; przy czym zakazuje się odprowadzania ścieków do kolejowych urządzeń odwadniających
- 12) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kolejowych urządzeń odwadniających;
- 13) ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17) na terenach zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu ustala się obowiązek przebudowy i remontów systemów drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14

Określa się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunkach planu dojazdów wewnętrznych o szerokości min. 6 m w liniach podziału geodezyjnego, jednocześnie w miejscach skrzyżowań z innymi drogami należy zapewnić narożne ścięcia o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 metrów;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

§ 15

Nie ustala się **sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania**.

§ 16

Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MNI, MNIU, MU, MW, UMN, U, AG, RM, KDW**: 30%,
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 17

- 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **58MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym i/lub bliźniaczym dla terenów oznaczonych symbolami: **20MN, 25MN, 26MN, od 33MN do 48MN, od 53MN do 56MN**;
 - 2) lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym, szeregowym i/lub bliźniaczym dla terenów oznaczonych symbolami: **od 1MN do 19MN, od 21MN do 24MN, od 27MN do 32MN, od 49MN do 53MN**;
 - 3) lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym, z zakazem rozbudowy dla terenu: **20MN**;
 - 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: trzy;
 - 5) dla zabudowy położonej w granicach strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 12 lit. f,

- b) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 6) dla zabudowy położonej poza granicami strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące parametry:
- a) dla zabudowy **wolnostojącej**:
- dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°,
 - maksymalna wysokość budynku – 8m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach, o których mowa w pkt 2):
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°- 45°,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 45%;
- b) dla zabudowy **bliźniaczej**:
- dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach, o których mowa w pkt 2):
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0.40,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0.65,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0.01,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 40%;
- c) dla zabudowy **szeregowej**:
- dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach, o których mowa w pkt 2):
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - maksymalna wysokość budynku 6m,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,80,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 30%;
- d) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów: 12m;
- 7) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny:
- a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 450 m²,
- b) dla zabudowy szeregowej: 300 m²;

- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 900 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 450 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 300 m².
- 9) minimalną ilość miejsc postojowych (w tym miejsca w garażach): 2 na 1 lokal mieszkalny,
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 18

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **22MNU**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym,
 - 2) usługi podstawowe (zlokalizowane jako wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wolnostojące).
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji: trzy;
 - 2) dla zabudowy położonej w granicach strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 12 lit. f,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 3) dla zabudowy położonej poza granicami strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące parametry:
 - a) dla zabudowy **wolnostojącej**:
 - dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°,
 - maksymalna wysokość budynku – 8m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach: **od 1MNU do 6MNU, 10MNU, 11MNU, od 13MNU do 21MNU**:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 45%;
 - b) dla zabudowy **bliźniaczej**:
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach: **od 1MNU do 6MNU, 10MNU, 11MNU, od 13MNU do 21MNU**:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,40,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,65,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 40%;
- c) dla zabudowy **szeregowej** obowiązują następujące w parametry:
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach: **od 1MNU do 6MNU, 10MNU, 11MNU, od 13MNU do 21MNU**:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - maksymalna wysokość budynku 6m,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,80,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
- d) dla zabudowy **usługowej**:
 - kąt nachylenia połaci dachowych 15°-30°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m i 3 kondygnacje,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 25%;
- 4) maksymalna wysokość dla pozostałej zabudowy: 12m;
- 5) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 450 m²,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 300 m²;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 900 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m²;
- 7) minimalną ilość miejsc postojowych (w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować), w tym miejsca w garażach:
 - a) 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 19

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNI** do **17MNI**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla zabudowy położonej w granicach strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 12 lit. f,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 2) dla zabudowy położonej poza granicami strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące parametry:
 - a) dla zabudowy **wolnostojącej**:
 - dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°,
 - maksymalna wysokość budynku – 8m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,

- dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15⁰-25⁰ lub 35⁰-45⁰,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach: **od 2MNI do 7MNI, od 10MNI do 17MNI**:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30⁰-50⁰,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15⁰-25⁰,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35⁰-45⁰,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 45%;
- b) dla zabudowy **bliźniaczej**:
- dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35⁰-50⁰,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15⁰-25⁰ lub 35⁰-45⁰,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach: **od 2MNI do 7MNI, od 10MNI do 17MNI**:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30⁰-50⁰,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15⁰-25⁰,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35⁰-45⁰,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,40,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,65,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 40%;
- c) dla zabudowy **szeregowej**:
- dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35⁰-50⁰,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15⁰-25⁰,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach: **od 2MNI do 7MNI, od 10MNI do 17MNI**:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30⁰-50⁰,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15⁰-25⁰,
 - maksymalna wysokość budynku 6m,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,80,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
- d) dla zabudowy **wielorodzinnej**:
- kąt nachylenia połaci dachowych 15⁰-50⁰,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m i 3 kondygnacje,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
- 3) maksymalna wysokość dla pozostałej zabudowy: 12m;
- 4) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny:
- a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 450 m²,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 300 m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy wielorodzinnej: 1000m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m²,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m².
- 6) minimalną ilość miejsc postojowych (w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować), w tym miejsca w garażach:
 - a) 2 na 1 lokal mieszkalny, z wyłączeniem terenu **10MNI**, dla którego ustala się 0,5 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 20

- 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNIU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku;
 - 3) usługi podstawowe.
- 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla zabudowy **wolnostojącej** obowiązują następujące parametry:
 - a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°,
 - maksymalna wysokość budynku – 8m,
 - b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,
 - f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,50,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 45%;
 - 2) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące parametry:
 - a) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,40,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,65,
 - f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 40%;
 - 3) dla zabudowy **szeregowej** obowiązują następujące parametry:
 - a) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - maksymalna wysokość budynku 6m,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - e) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

- f) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,80,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
- 4) dla zabudowy **wielorodzinnej** niskiej intensywności obowiązują następujące parametry:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych 15°-50°,
 - b) maksymalna wysokość budynku – 12m i 3 kondygnacje,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - d) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
- 5) dla zabudowy **usługowej** obowiązują następujące parametry:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych 15°-30°,
 - b) maksymalna wysokość budynku – 12 i 3 kondygnacje,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60,
 - d) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 20%;
- 6) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów: 12m;
- 7) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 350m²,
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej: 1000m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej: 700 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m²;
- 9) minimalną ilość miejsc postojowych (w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować), w tym miejsca w garażach:
 - a) 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 21

- 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MU do 19MU**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym;
 - 3) usługi podstawowe.
- 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla zabudowy położonej w granicach strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 12 lit. f,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 2) dla zabudowy położonej poza granicami strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące parametry:
 - a) dla zabudowy **wolnostojącej**:
 - dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°,
 - maksymalna wysokość budynku – 8m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 40%;
 - b) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące parametry:

- dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
- dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,40,
- maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,65,
- minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
- c) dla zabudowy **szeregowej** obowiązują następujące parametry:
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - maksymalna wysokość budynku 6m,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,80,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 30%;
- d) dla zabudowy **wielorodzinnej** obowiązują następujące parametry:
 - kąt nachylenia połaci dachowych 15°-50°,
 - dla terenów oznaczonych **od 1MU do 7MU** oraz **od 15MU do 19MU** maksymalna wysokość budynku – 12m i 3 kondygnacje,
 - dla terenów oznaczonych **od 8MU do 14MU** maksymalna wysokość budynku – 13,5 m,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
- e) dla zabudowy **usługowej** obowiązują następujące parametry:
 - kąt nachylenia połaci dachowych 15°-30°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12 i 3 kondygnacje,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 15%;
- 3) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów: 12m;
- 4) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 350 m²,
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej: 1000m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej: 700 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m²;
- 6) minimalną ilość miejsc postojowych (w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować), w tym miejsca w garażach:
 - a) 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 22

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) kąt nachylenia połaci dachowych: 15°-50°,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12m i 3 kondygnacje,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
 - 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000m²,
 - 8) minimalną ilość miejsc postojowych (w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować), w tym miejsca w garażach: 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 23

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW/U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi podstawowe w wydzielonych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, obiektach dobudowanych lub w odrębnych obiektach wolnostojących.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla zabudowy **wielorodzinnej** obowiązują następujące parametry:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych 15°-50°,
 - b) maksymalna wysokość budynku – 12 m i 3 kondygnacje,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,50,
 - d) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
 - 2) dla zabudowy **usługowej** obowiązują następujące parametry:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszej niż 30°,
 - b) maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60,
 - d) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 35%;
 - 3) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów: 6 m;
 - 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej: 1000m²,
 - b) dla zabudowy usługowej: 700 m²,
 - 5) minimalną ilość miejsc postojowych (w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować), w tym miejsca w garażach:
 - c) 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 3) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 24

1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UMN do 5UMN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) usługi ponadpodstawowe;
 - 2) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla zabudowy położonej w granicach strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 12 lit. f,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 2) dla zabudowy położonej poza granicami strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące parametry:

- a) kąt nachylenia połaci dachowych 15⁰-30⁰,
- b) maksymalna wysokość budynku – 12 i 3 kondygnacje,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60,
- d) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
- e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 25%;
- 3) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów: 12m;
- 4) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 350m²,
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 900m²,
- 6) minimalną ilość miejsc postojowych (w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować), w tym miejsca w garażach:
 - a) 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 25

1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1U do 11U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) usługi ponadpodstawowe.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla zabudowy położonej w granicach strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 12 lit. f,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 2) dla zabudowy położonej poza granicami strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące parametry:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych poniżej 12⁰ i/lub 15⁰-30⁰,
 - b) maksymalna wysokość budynku – 12m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60,
 - d) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 15%;
 - 2) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów: 12m;
 - 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 700m²,
 - 4) minimalną ilość miejsc postojowych (w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować), w tym miejsca w garażach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych lub wewnętrznych lub po przez ciągi pieszo-jezdne, przy czym teren 10U należy obsłużyć z terenu 7KDD; zakazuje się obsługi komunikacyjnej przez tereny inne niż drogi wewnętrzne lub publiczne;
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 26

1. Ustala się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UP do 5UP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi o charakterze publicznym z zakresu:
 - a) **1UP** - usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) **2UP** - usług administracji,
 - c) **3UP, 4UP** - usług oświaty,
 - d) **5UP** - usług zdrowia i opieki społecznej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: **5UP** – lokale mieszkalne,
 - d) obiekty gospodarcze i garażowe,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - g) zieleni,

- h) obiekty małej architektury.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 3.
- 1) Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1UP do 4UP**:
 - a) dla zabudowy położonej w granicach strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 12 lit. f,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - b) dla zabudowy położonej poza granicami strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące parametry:
 - kąt nachylenia połaci dachowych 30⁰-45⁰
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 20%;
 - 2) Dla terenu oznaczonego symbolem **5UP** – zakazuje się lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy istniejących.
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%;
 - b) minimalna ilość miejsc postojowych: 1 na 2 pracowników.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 27

1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1US do 3US**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - 2) uzupełniające obiekty towarzyszące (m.in. toalety, szatnie, pomieszczenia socjalne);
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dachy płaskie - kąt nachylenia połaci dachowych do 12⁰ lub łukowe,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60,
 - 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 15%;
 - 7) minimalna ilość miejsc postojowych: 1 na 3 użytkowników,
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 28

1. Ustala się **teren usług sakralnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające :
 - a) budynki administracji parafialnej,
 - b) świetlica środowiskowa,
 - c) zabudowa mieszkaniowa,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) urządzenia i obiekty towarzyszące.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
 - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych,
 - 2) nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 60 %.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§29

1. Ustala się **tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1AG do 7AG**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) produkcja, składy, magazyny,
 - 2) usługi podstawowe i ponadpodstawowe, z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych oraz związanych z gospodarowaniem odpadami.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenach **3AG, 6AG** wyznacza się obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią, który należy zagospodarować zielenią trójstopniową - drzewa w formie szpaleru o wysokości sadzonki powyżej 2m i docelowej wysokości minimum 8m, krzewy oraz zieleń niska - trawa, łąka, byliny;
 - 2) dowolny kształt dachu;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00;
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 20%;
 - 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 2000m²,
 - 9) minimalna ilość miejsc postojowych: 1 na 3 użytkowników;
 - 10) na terenach 3AG i 6AG wyznacza się zieleń izolacyjną, którą stanowić powinien szpaler drzew o docelowej wysokości minimum 8m, krzewy oraz zieleń niska.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z drogi publicznej,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§30

1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1R do 19R**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakazem lokalizacji zabudowy,
 - 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych), urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne, w tym urządzenia melioracyjne i zbiorniki wodne.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub dróg transportu rolnego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 31

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1RM do 5RM**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 4 DJP z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 0,5 DJP w przypadku chowu lub hodowli: kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, przepiórek, gołębi, psów, kotów, królików;
 - 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: trzy;
 - 4) obowiązują następujące parametry:
 - a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°,
 - maksymalna wysokość budynku – 8m,
 - b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m,
 - c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - d) dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu dopuszczonych wyłącznie na terenach: **1RM, 2RM**:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12m,
 - e) dla pozostałych budynków maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,

- 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,
 - g) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,50,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 45%;
- 5) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów: 12m;
- 6) minimalną ilość miejsc postojowych (w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować), w tym miejsca w garażach na 1 lokal mieszkalny.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§32

1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **13ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe: zieleń urządzona,
 - 2) uzupełniające:
 - a) parkingi terenowe,
 - b) terenowe obiekty sportu i rekreacji.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie,
 - 2) wysokość zabudowy 6 m;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,1.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§33

1. Ustala się **teren ogrodów działkowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe: ogrody działkowe,
 - 2) uzupełniające:
 - a) parkingi terenowe,
 - b) terenowe obiekty sportu i rekreacji.
 - 1) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie,
 - 2) wysokość zabudowy 6 m, przy czym dla słupów elektroenergetycznych: 20 m;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - c) minimalna: 0,001,
 - d) maksymalna: 0,1.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§34

1. Ustala się **tereny cmentarzy**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZC**, **2ZC**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe – cmentarz,
 - 2) uzupełniające - obiekty uzupełniające funkcję podstawową: kaplica cmentarna, kolumbarium, obiekty socjalne, gospodarcze.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
- 1) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,20;

- 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,0001;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 15%.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§35

1. Ustala się **tereny rolne – łąki i pastwiska**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RZ** do **9RZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie: podstawowe: grunty rolne – łąki i pastwiska.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie: 90%.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych lub wewnętrznych lub poprzez służebność dojazdu,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 36

1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **13WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie: podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (cieki i zbiorniki wodne, urządzenia melioracyjne, rowy melioracyjne), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się zarzucanie istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§37

1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy 'GP' - głównych ruchu przyspieszonego**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDGP** do **3KDGP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: – droga klasy 'GP' głównej ruchu przyspieszonego w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających : od 36m do 120m,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§38

1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy 'Z' - zbiorczej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **6KDZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: – droga klasy 'Z' zbiorcza w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§39

1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy 'L' - lokalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **7KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: – droga klasy 'L' lokalna w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§40

1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy 'D' - dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **17KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: – droga klasy 'D' zbiorcza w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§41

1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **18KDW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§42

1. Ustala się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDX** do **8KDX**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-jezdne, przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących granicach ewidencyjnych, przy czym w granicach planu zlokalizowane są lokalne poszerzenia oraz przewężenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§43

1. Ustala się **tereny ciągów pieszych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KX** do **5KX**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze, przeznaczone do ruchu pieszego, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących granicach ewidencyjnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§44

1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KK**, **2KK**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny kolei:
 - a) na terenie 1KK – linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny oraz linia kolejowa nr 349 relacji Świąta Katarzyna – Wrocław Kuźniki
 - b) na terenie 2KK – obiekty i urządzenia związane z koleją;
 - 2) uzupełniające: budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 50 m;
 - 2) dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 1,5;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 5%;
 - 6) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach: co najmniej 1 na 2 pracowników.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów należy realizować z dróg publicznych;
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§45

1. Ustala się **tereny obsługi komunikacji samochodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KS** do **4KS**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – parkingi terenowe,
 - 2) dla terenu 2KS usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej i kolejowej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10%;
 - 2) dopuszcza się zadaszenie miejsc postojowych wiatami o maksymalnej wysokości 6m;

- 3) stanowiska postojowe, plac manewrowy powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody;
- 4) na terenie 2KS:
 - a) dla zabudowy położonej w granicach strefy „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 12 lit. f,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,1.

§46

1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1E do 10E**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dowolny kształt dachu,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 0,60,
 - 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 5%.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§47

1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej - gazownictwo**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1G**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia gazownicze.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dowolny kształt dachu,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 1,
 - 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 5%.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§48

1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej - wodociągi**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WZ, 2WZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: infrastruktura techniczna związana z wodociągami:
 - a) 1WZ – stacja uzdatniania wody,
 - b) 2WZ – studnie głębinowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy),
 - b) zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§49

1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1IT do 3IT**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) dla terenu 3IT – parking terenowy.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§50

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§51

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

UZASADNIENIE

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Świąta Katarzyna, gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIX/216/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Świąta Katarzyna, gmina Siechnice.
2. Plan obejmuje cały obręb geodezyjny Świąta Katarzyna.
3. Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (uchwalonego przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.) i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Świąta Katarzyna, gmina Siechnice, poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 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).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Świąta Katarzyna, gmina Siechnice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
6. 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 ustalają przeznaczenie terenów na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej oraz drogi głównej ruchu przyspieszonej, dróg zbiorczych, lokalnych i wewnętrznych. Ustalenia projektu planu stanowią więc kontynuację funkcji występujących w sąsiedztwie, nawiązując do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniające wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Świąta Katarzyna;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem 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 wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) do opracowanego projektu planu miejscowego zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagające uzyskania ww. zgód. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych; w granicach obszaru objętego planem występują również obiekty ujęte w ewidencji zabytków, oraz zlokalizowane stanowiska archeologiczne;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu,

- b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) 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;
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz 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) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, ...) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniach od r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Siechnicach o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu do dnia ,
 - c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, ... r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Siechnicach w dniach od r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od r.,
 - d) zorganizowanie w dniu r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu;
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość budowy ujęcia wody oraz rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
- 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak;
- 14) w terminie określonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach o przystąpieniu do sporządzania mpzp złożono w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) wnioski do planu ani w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu;
- 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 16) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych;
- 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 18) zabudowa mieszkaniowa została wyznaczona wśród wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Świąta Katarzyna; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
- 7. 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 -

opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 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 2016r.;

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej 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 stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejście 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 kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego;
- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).