Uchwała Nr .....
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia ..... 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/280/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice, Rada Miejska w Siechnicach, stwierdzając, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r., wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., zmianą uchwaloną uchwałą Nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r., oraz zmianą uchwaloną uchwałą Nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r., uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego opracowaniem planu przedstawione zostały na załączniku graficznym do uchwały, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:
1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:2000 zwany dalej rysunkiem planu, będący integralną częścią uchwały;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 3.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
   6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni

całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. W planie nie określa się:
1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie.

§ 4.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **dojazd wewnętrzny** – należy przez to rozumieć nie wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
2) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) **front działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
4) **linia rozgraniczająca tereny** – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **mieszkania towarzyszące** - przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję niemieszkalną, w których znajduje się nie więcej niż 2 mieszkania;
6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oraz elementów takich jak: schody, ganki, daszki, balkony, wykusze, tarasy przy założeniu, że elementy te nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 2,0 m oraz nie mogą przekroczyć linii rozgraniczającej teren;
7) **powierzchnia całkowita zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich kondygnacji budynku;
8) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych;
9) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, uchwały oraz przepisy prawa miejscowego;
10) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;

11) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu wartości zawartych w ustaleniach szczegółowych;
12) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery odpowiadają przeznaczeniu terenu;
13) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność związana z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej;
14) **usługi opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć poradni, przychodni, gabinetów lekarskich, rehabilitacyjnych, domów opieki;
15) **usługi lub obiekty nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi lub obiekty niebędące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania na środowisko może być lub jest wymagany;
16) **usługi lub obiekty uciążliwe** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub przedsięwzięcia, mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych;
17) **usługi publiczne** – usługi zaspokajające potrzeby mieszkańców oraz wpływające na poprawę jakości życia, o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym (usługi oświaty, zdrowia, kultury, administracji, straży pożarnej itp.);
18) **ustawa** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.);
19) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
20) **zabudowa towarzysząca** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego w zakresie możliwości prawidłowego funkcjonowania w tym sanitariaty i pomieszczenia dozoru;
21) **zieleń izolacyjno-osłonowa** – nasadzenia kępowe o nieregularnym zasięgu, zróżnicowanej wysokości i gatunku.

ROZDZIAŁ 2
Ustalenia ogólne

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linia rozgraniczająca tereny;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   4) linia wymiarowa wraz z wartością podaną w metrach;
   5) zabytek wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
   6) granica obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
   7) strefa "B" ochrony konserwatorskiej;
   8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków "OW" dla zabytków archeologicznych zgodna z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
   9) projektowany park krajobrazowy "Dolina Odry II";
   10) stanowisko archeologiczne;
   11) strefa ograniczonego zagospodarowania, wynikająca z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
   12) strefa ograniczonego zagospodarowania, wynikająca z przebiegu sieci wodociągowej;
   13) przeznaczenie terenów z oznaczeniem symbolami literowymi, zgodnie z § 6 oraz identyfikatorem liczbowym.
2. Oznaczeniami graficznymi na rysunku planu wynikającymi z przepisów odrębnych są:
   1) granica Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB20002 "Grądy Odrzańskie";
   2) granica Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 020017 "Grądy w Dolinie Odry";

3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 320 "Pradolina rzeki Odra";
4) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia;
5) złoże udokumentowanych surowców mineralnych "Mokry Dwór";
6) granica terenów zamkniętych;
7) granica strefy 50 m od stopy wału i zapory bocznej;
8) granica strefy 3 m od stopy wału i zapory bocznej;
9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
   a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q=1%),
   b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q=10%),
   c) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne;
10) obszar, na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi.

§ 6.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej'
3) **UMN** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
4) **U** - teren zabudowy usługowej;
5) **U/P** - teren zabudowy usługowej i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
6) **P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
7) **EC/P** - teren obiektów elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
8) **NO** - teren oczyszczalni ścieków;
9) **KK** - teren kolei;
10) **BPP** - teren budowli przeciwpowodziowych;
11) **Z** - teren zieleni;
12) **WS** - teren wód powierzchniowych;
13) **ZL** - teren lasów;
14) **R** - teren rolniczy;
15) **KD-GP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
16) **KD-L** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
17) **KD-D** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
18) **KS** - teren komunikacji.

§ 7.

Ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KK** i **NO**;
2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-GP**, **KD-L**, **KD-D** jako istniejące i projektowane drogi.

§ 8.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) nakaz stosowania w elewacji budynków materiałów takich jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno i szkło, z zastrzeżeniem, że nakaz ten nie dotyczy obiektów produkcyjnych składów i magazynów;
2) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkaniowych kolorów: ecru, piaskowy, żółty pastelowy, biały, beżowy lub szary;
3) nakaz stosowania na elewacji budynków produkcyjnych i usługowych kolorów: ecru, piaskowy, grafitowy, antracyt, biały, szary oraz dopuszcza się stosowanie kolorów firmowych na powierzchni nie przekraczającej 20 % powierzchni elewacji;
4) zakaz realizacji dachów w jaskrawych kolorach;
5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo poza liniami zabudowy z prawem do remontu, przebudowy przy zachowaniu parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

6) lokalizacja nowych budynków możliwa jest przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
7) linie zabudowy, o których mowa w pkt 5, nie obowiązują dla obiektów infrastruktury technicznej;
8) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 9.

W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew w strefach ograniczonego zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych i sieci wodociągowej oraz terenów kolejowych;
2) dopuszczenie lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych we wszystkich budynkach, z zastrzeżeniem §14 pkt 7.
4) dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę w rozumieniu przepisów odrębnych, z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 10.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem:
   1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
   2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
      a) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m^2,
      b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m.
2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1 pkt 2, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 20°.

§ 11.

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) wymóg zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska obowiązuje na terenach oznaczonych symbolami:
   a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) **MNU** i **UMN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne, z zastrzeżeniem pkt 4;
3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których stwierdzono konieczność wykonania raportu i raport ten wykazał negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko z zastrzeżeniem pkt 4;
4) zakaz o którym mowa w pkt 2 i 3 nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9U/P**, **10U/P**, **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U**, **1EC/P**, **2EC/P**, **3EC/P**, **41EC/P** i **1NO** oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
5) zakaz wywożenia, gromadzenia, magazynowania i składowania odpadów na terenach kolejowych.

§ 12.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

1) ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych:

a) stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 3/23/81-29,
b) stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 16/20/81-29,
c) stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 19/64/81-30,
d) stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 20/65/81-30,

2) dla zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1 w przypadku inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
3) ochronę terenów w strefie ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych zgodną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
4) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi zlokalizowanymi w strefie ochrony konserwatorskiej "OW", o której mowa w pkt 3, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
5) ochronę zabytku wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków tj.:
   a) budynku młynowni węgla surowego, należącego do Zespołu Elektrociepłowni "Czechnica" przy ul. Fabrycznej 22,
   b) budynku dworca kolejowego wraz z częścią magazynową, pomocniczą i drewnianą wiatą, budynku dawnego WC, nastawni Si, nastawni Si1, dawny budynek pracowników kolei, budynek gospodarczy, należących do Zespołu stacji kolejowej zlokalizowanej przy ul. Kolejowej,
      dla, których obowiązuje:
      – zachowanie bryły budynku, w tym kształtu i geometrii dachu,
      – zachowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, a w przypadku ich zniszczenia odtworzenie historycznego odtworzenia detalu architektonicznego,
      – zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
      – w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
      – stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
      – zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych typu "siding",
      – elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu.
6) ochronę obszaru i obiektów w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, która jest tożsama z granicą obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, poprzez:
   a) nakaz zachowania zasadniczych proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetkę całego zespołu oraz jego fragmentów,
   b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz nawiązanie form współczesnych do historycznej zabudowy miejscowości,
   c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej;
   d) przy przebudowie zabudowy zabytkowej obowiązuje:
      – zachowania bryły budynków, w tym kształtu dachu,
      – dachy symetryczne: dwuspadowe, symetryczne o kacie nachylenia połaci od 38° do 45°,
      – dachy budynków w nowej i przebudowywanej zabudowie, należy pokrywać dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
      – zachowania materiału elewacyjnego i kolorystyki,
      – zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych typu "siding",

§ 13.

W planie ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 14.

W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** ustala się:

1) ochronę flory, fauny i siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 020017 "Grądy w Dolinie Odry", na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
2) ochronę ornitofauny będącej przedmiotem ochrony w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB20002 "Grądy Odrzańskie", na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
3) konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 "Pradolina rzeki Odra (S Wrocław)", na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
4) ochronę terenów położonych w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
5) ochronę terenów położonych w granicach udokumentowanego złoża kopalin: złoże Mokry Dwór ID 1785 - kruszywa naturalne, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
6) zagospodarowanie terenów położonych w granicach terenów zamkniętych na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
7) zagospodarowanie terenów położonych w granicach strefy 50 m od stopy wału i zapory bocznej **wraz z korpusem wału**, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
8) zagospodarowanie terenów położonych w granicach strefy 3 m od stopy wału i zapory bocznej **wraz z korpusem wału**, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
9) ochronę terenów w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:
   a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q=1%),
   b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie Q=10%),
   c) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne;
10) konieczność należytego zabezpieczenia środowiska przed zanieczyszczeniem dla terenów położonych w granicach obszaru na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 15.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
   1) obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych;
   2) realizację nowych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach, za wyjątkiem terenów lasów.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
   1) nakaz uwzględnienia wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się budowę indywidualnych studni służących zaopatrzeniu w wodę, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

3) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
4) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
   1) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w miejscu, gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
   2) dopuszczenie gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków, do czasu objęcia obszaru pełną obsługą sieci kanalizacji sanitarnej;
   3) dla ścieków odprowadzanych do kanalizacji wymóg spełniania warunków określonych w przepisach odrębnych;
   4) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
   1) możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych;
   2) w odniesieniu do realizacji nowych dróg nakaz stosowania alternatywnych metod związanych z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
   3) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej i odprowadzanie do niej wód opadowych i roztopowych;
   4) obowiązek wyposażenia kolektorów kanalizacji deszczowej w podziemne zbiorniki lub inne rozwiązania opóźniające odpływ;
   5) zakaz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
   6) zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe.
5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci gazowych oraz poprzez indywidualne zbiorniki na gaz płynny.
6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
   1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
   3) budowę podziemnych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 2;
   4) dopuszczenie przebudowy napowietrznych na podziemne sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 2;
   5) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 kW;
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
   1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
   2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:
1) obsługę komunikacyjną i transportową należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji drogowej:
   a) dróg układu podstawowego:
   - klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KD-GP**,
   b) dróg układu obsługującego:
   - klasy lokalnej – **KD-L**,
   - klasy dojazdowej – **KD-D**;
2) szczegółowe zasady obsługi, określenie parametrów dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;

3) dopuszczenie wydzielenia **dojazdów wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
4) dla niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi **dojazdów wewnętrznych**, zakończonych „ślepo" stanowiących dojazd do dwóch lub więcej działek budowlanych, ustala się obowiązek zakończenia ich placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;
5) na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek zapewnienia **miejsc do parkowania** w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:
   a) 1 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
   b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu do 400 m^2 powierzchni sprzedaży;
   c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu powyżej 400 m^2 powierzchni sprzedaży;
   d) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni użytkowej handlu hurtowego i pozostałych obiektów usługowych oraz drobnej produkcji;
   e) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych i rzemieślniczych;
   f) 20 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych w tym elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektach składowych i magazynowych.
6) w przypadku łączenia kilku funkcji obowiązuje sumaryczna liczba miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji;
7) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt. 8:
   a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
   b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
   c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
   d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
8) dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu liczba stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w formie placów postojowych, parkingów podziemnych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

§ 17.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia szczegółowe

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej.
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,2;
   2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,8;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;
   4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 10, ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m,
   2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN** i **3MN**, w zakresie kształtowania zabudowy, w tym geometrii dachu, obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 4.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** w zakresie kształtowania zabudowy, w tym geometrii dachu, z zastrzeżeniem ust. 10, ustala się:
   1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

2) ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci.

6. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej.
7. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
   1) 450 m^2 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**;
   2) 600 m^2 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN** i **3MN**.
8. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
   2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
   3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 35°;
   4) stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy mieszkaniowej w ramach jednej działki budowlanej.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1 i 5.
10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN** i **3MN**, obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 4.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1.
12. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **2MNU** i **3MNU** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
   2) uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym: usługi opieki zdrowotnej, usługi z wykluczeniem usług związanych z obróbką drewna, lakiernictwem, handlem paliwami, obróbką tworzyw sztucznych, handlem używanymi częściami samochodowymi, obsługą mechaniczną i blacharską pojazdów.
2. Ustala się możliwość lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 40 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy.
3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,5;
   2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,6;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,5;
   4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, z zastrzeżeniem ust. 8, ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
   2) liczba kondygnacji nie większa niż 2.
   3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
   4) obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci.
5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej.
6. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 450 m^2.
7. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
   2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
   3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 35°;
   4) stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy mieszkaniowej w ramach jednej działki budowlanej.
8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU** i **3MNU** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz w § 14 pkt 3 i 7.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz w § 14 pkt 3 i 7.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNU**, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 4, 7 i 8.
12. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN**, ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa usługowa;
   2) uzupełniające: mieszkania towarzyszące, drobne rzemiosło.
2. Ustala się możliwość lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy.
3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,6;
   2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,25;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
   4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, z zastrzeżeniem ust. 7, ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
   2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
   3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
   4) ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci.
5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej.
6. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m^2.
7. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
   2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
   3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 35°;
   4) stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy usługowej w ramach jednej działki budowlanej.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 14 pkt 7.
10. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** i **3U**, ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa usługowa;
   2) uzupełniające: obiekty produkcyjne.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, dopuszcza się jako przeznaczenie podstawowe realizację stacji benzynowej.
3. Ustala się możliwość lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wielkość powierzchni zabudowy – nie większą niż 0,6;
   2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
   4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
   2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
   3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

6. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 14 pkt 3.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 14 pkt 3.
10. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P**, **2U/P**, **3U/P**, **4U/P**, **5U/P, 6U/P**, **7U/P**, **8U/P**, **9U/P**, **10U/P** i **11U/P** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i nieuciążliwe obiekty produkcyjne.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9U/P** i **10U/P** ustala się przeznaczenie uzupełniające: obiekty elektroenergetyki i ciepłownictwa.
3. Ustala się możliwość lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 45 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,7;
   2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
   4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m, z zastrzeżeniem ust. 6;
   2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
   3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9U/P** i **10U/P**, wysokość zabudowy może być przekroczona przez obiekty budowlane i urządzenia technologiczne związane z realizacją obiektów elektroenergetyki i ciepłownictwa, gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego.
7. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U/P** obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjno-osłonową, pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami **2MNU i 1UMN**.
9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8U/P, 9U/P** i **10U/P** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.
10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P, 2U/P, 7U/P, 9U/P, 10U/P** i **11U/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11U/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 4, 7 i 8.
12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U/P, 7U/P, 8U/P, 9U/P, 10U/P** i **11U/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 3.
13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8U/P**, **9U/P** i **10U/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 7.
14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U/P**, **4U/P, 5U/P**, **6U/P** i **7U/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 10.
15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U/P**, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2 i 5.
16. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U** i **5P/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny i zabudowa usługowa.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wielkość powierzchni zabudowy – nie większą niż 0,7;
   2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
   4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m, z zastrzeżeniem ust. 4;
   2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
   3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się podwyższenie budynków i budowli produkcyjnych, składowych i magazynowych o 2 metry w przypadku, gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego.
5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P/U** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.
7. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia z § 9 pkt 1.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P/U** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 1 i 2.
9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2P/U** i **5P/U** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 3.
10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3P/U** i **4P/U** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 10.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P/U** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 7 i 8.
12. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1EC/P**, **2EC/P**, **3EC/P**, **4EC/P, 5EC/P** i **6EC/P** ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny.
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wielkość powierzchni zabudowy – nie większą niż 0,7;
   2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
   4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m, z zastrzeżeniem ust. 4;
   2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
   3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wysokość zabudowy może być przekroczona przez obiekty budowlane i urządzenia technologiczne związane z realizacją obiektów elektroenergetyki i ciepłownictwa, gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego.
5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1EC/P** obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjno-osłonową, pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **2MN**.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2EC/P** obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjno-osłonową, pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **3MN**.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5EC/P** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.
9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1EC/P, 2EC/P, 4EC/P** i **6EC/P** obowiązują ustalenia z § 9 pkt 1.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4EC/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 1 i 2.
11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2EC/P, 3EC/P, 4EC/P** i **5EC/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 3.
12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3EC/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5 i 6.
13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5EC/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 6 oraz § 14 pkt 7.
14. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1NO** ustala się przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków.
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wielkość powierzchni zabudowy – nie większą niż 0,8;
   2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
   4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:
   1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m, z zastrzeżeniem ust. 4;
   2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
   3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację budynków i budowli wyższych, w przypadku, gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego.
5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.
6. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KK, 2KK, 3KK, 4KK, 5KK, 6KK, 7KK, 8KK, 9KK, 10KK** i **11KK** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny kolejowe.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, budynków i budowli służących obsłudze linii kolejowej i przeładunkowi towarów, z zastrzeżeniem ust. 7 i 9.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KK** dopuszcza się wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego przez tereny komunikacji kolejowej wraz z infrastrukturą techniczną.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KK** i **8KK** dopuszcza się realizację dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KK** dopuszcza się realizację dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni nieurządzonej
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7KK** i **10KK** dopuszcza się realizację dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę, remont lub modernizację istniejących przejazdów.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KK** dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.
8. Przeznaczenie uzupełniające może być realizowane w dowolnych proporcjach w ramach przeznaczenia podstawowego, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki związane z infrastrukturą kolejową.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KK** ustala się dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do remontu, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.
7. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,9;
   2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,1;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 2;
4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:
   1) wysokość budynków nie większą niż 14 m;
   2) wysokość budowli nie większą niż 65 m;
   3) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
   4) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 12 pkt 3 i 4.
10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5 i 6.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4.
12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 12 pkt 1 i 2.
13. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt 6.
14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5KK, 6KK, 7KK, 8KK, 9KK, 10KK** i **11KK** obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt 3.
15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.
16. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1BPP, 2BPP, 3BPP** i **4BPP** ustala się przeznaczenie podstawowe: budowle związane z ochroną przeciwpowodziową oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dróg technologicznych, ciągów pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2BPP, 3BPP** i **4BPP** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z** i **11Z** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny zieleni nieurządzonej .
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych.
3. Dla terenu, o znaczeniu na rysunku planu symbolem **10Z** obowiązuje nasadzenie zielenią izolacyjno-osłonową.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7Z i 8Z** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.

§ 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS i 13WS** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny wód powierzchniowych .
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, kładek, przejść, mostów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** i **3R** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny rolnicze.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2R i 3R** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.

§ 32.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-GP, 2KD-GP, 3KD-GP i 4KD-GP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
2) dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-GP** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 67 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
3) dla terenu oznaczonego symbolem **2KD-GP** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 45 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
4) dla terenu oznaczonego symbolem **3KD-GP** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 39 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
5) dla terenu oznaczonego symbolem **4KD-GP** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 64 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
6) możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KD-GP** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.
8) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L** i **6KD-L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
2) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 15 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
3) możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D** i **12KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
2) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
3) możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KD-D** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.
5) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS** i **2KS** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren komunikacji.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** dopuszcza się wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS** dopuszcza się wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego z drogą publiczną klasy lokalnej.

ROZDZIAŁ 4
Ustalenia końcowe

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 38.

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz