

**UCHWAŁA NR LXXIX/701/24  
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 11 stycznia 2024 r.

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

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

**Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miasta Siechnice, między linią kolejową na północy, a drogą krajową nr 94 na południu.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

**§ 4. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa lokalizacji usług;
- 5) strefy zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej;
- 6) oznaczenia budynków o dachach stromych i płaskich-attykowych;
- 7) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

- 8) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 10) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 11) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 12) wymiary w metrach.

2. Parametry odległości nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz szerokości dróg publicznych i wewnętrznych określają wymiary w metrach oznaczone na rysunku planu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

4. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące decyzje administracyjne oraz gminne plany i programy opracowane na podstawie innych ustaw w zakresie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, gospodarki odpadami;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodując zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz innych towarzyszących wolnostojących obiektów kubaturowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 8) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony (z wyłączeniem obsługi warsztatowej pojazdów), usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji, inne usługi o charakterze obsługi ludności oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 9) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi w zakresie inwestycji celu publicznego w rozumieniu *ustawy o gospodarce nieruchomościami*: łączności publicznej i sygnalizacji, budowy i utrzymania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia,

przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych; budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług; budowa i utrzymywanie obiektów oraz urzędów niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego (w tym komisariat policji) a także obiekty kultury, obiekty ochrony przeciwpożarowej (remizy straży pożarnej);

- 10) usługach - należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi podstawowe i usługi publiczne;
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz (w tym gazociągi wysokiego ciśnienia) i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 12) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne.**

### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.

2. Ustala się w granicach terenów przeznaczonych pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN), zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności (MNI), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usług sportu i rekreacji (MW/US), zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami (MN/U), zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z usługami (MNI/U), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW/U), zabudowę mieszkaniowo-usługową (M/U) zabudowę usługowo-mieszkaniową (wielorodzinną) (U/MW):

- a) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji,
- b) zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urzędów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych,
- c) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urzędów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urzędów do kremacji zwłok.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach MNI, MW, MW/US, MN/U, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW, U, UP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenach UZ – jak dla terenów szpitali w miastach;

- 4) na terenach UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) na terenach US, USR/ZP i ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni i historyczne nawierzchnie;
- 3) przy przebudowie obiektów istniejących objętych ochroną wymagane jest zachowanie ich gabarytów, formy i detalu architektonicznego;
- 4) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunku planu wyznaczonych liniami zabudowy;
- 5) nowa zabudowa lokalizowana w miejscach wskazanych rysunku planu, o których mowa w pkt 4 powinna ona być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi i materiałem wykończeniowym do dawnej zabudowy elektrociepłowni, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 6) ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy kubaturowej wprowadzanej w miejscu wyburzanych obiektów, w historyczną zabudowę przemysłową – nowe kubatury o formach prostopadłościennych, z zastosowaniem tradycyjnej dla architektury przemysłowej kolorystyki i materiałów elewacyjnych: cegła, szkło, stal,
- 7) stosować historyczny rodzaj pokryć dachów stromych: dachówką w kolorze ceglastym, a w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, dla nowopowstałych obiektów należy stosować pokrycie dachu odpowiednie jak dla zabudowy historycznej
- 8) dla nowej zabudowy ustala się dachy płaskie;
- 9) wymagane jest stosowanie kolorystyki i materiałów wykończeniowych jak na sąsiedniej zabudowie;
- 10) ustala się zakaz stosowania przegrodzeń wewnątrz historycznego zespołu zabudowy elektrociepłowni;
- 11) dopuszcza się wyгородzenie ogrodzeniem ażurowym północno-zachodniej części terenu 1P/U oznaczonego na rysunku planu jedynie w przypadku realizacji usług oświaty;
- 12) ustala się zakaz dokonywania podziałów nieruchomości powodujących podział obiektów budowlanych;
- 13) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie;
- 14) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
- 15) w odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3MW, tworzącej charakterystyczny zespół budynków z początku XX wieku stanowiący unikalną wartość, ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej:
  - a) ochronie podlegają gabaryty budynków (wysokość zabudowy), geometria dachów (spadki i układy połaci dachowych), rodzaj i kolorystyka materiałów pokryć dachowych i elewacji budynków, układ otworów okiennych i drzwiowych wraz z ich podziałami,

3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

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

#### 4. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny – w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Fabryczna 6*,
  - c) Zespół Elektrociepłowni „Czechnica”, pod adresem *ul. Fabryczna 22*, który stanowią:
    - brama wjazdowa w północno-zachodniej części zespołu,
    - budynek administracyjny + łaźnia żeńska i magazyn,
    - magazyn modeli i czyściwa,
    - budynek administracyjny główny,
    - budynek pompowni wody sieciowej,
    - budynek turbogeneratorów I i II,
    - budynek turbogeneraora III,
    - budynek kotłowni + szatnie,
    - budynek zmiękczalni wody,
    - budynek warsztatów,
    - magazyny + laboratorium,

- budynek przychodni i stołówki,
- budynek straży pożarnej,
- budynek wartowni,
- komin (czynny),
- komin (nieczynny),
- zbiornik wodny (pozostałości po dawnej chłodni kominowej),
- chłodnia kominowa,
- chłodnia kominowa,
- dom mieszkalno-pracowniczy,
- dom mieszkalno-pracowniczy,
- dom mieszkalno-pracowniczy,
- dom mieszkalno-pracowniczy,
- dom mieszkalno-pracowniczy,
- brama wjazdowa - we wschodniej części zespołu,
- stacja transformatorowa nasłupowa - we wschodniej części zespołu,
- podstacja transformatorowa o bryle w formie wierzy – we wschodniej części zespołu,
- budynek garaży – we wschodniej części zespołu,
- budynek nastawni rozdzielni R2,
- budynek sprężarkowni /kompresownia/,
- rozdzielnia (stacja) napowietrzna [SN],

d) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Kolejowa 10*,

e) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Opolska 5*,

f) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Opolska 7*,

g) budynek mieszkalno-gospodarczy, pod adresem *ul. Opolska 19*,

h) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Opolska 21*,

i) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 2*,

j) budynek gospodarczy, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 2*,

k) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 3*,

l) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 7*,

m) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 16*,

n) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 19*,

o) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 37*,

p) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 39*,

q) zespół budowlany dawnego *Instytutu Hodowli Roślin*, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 6*,

r) gimnazjum, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 6*,

s) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 1 i 1A*,

t) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 7*,

u) oficyna mieszkalna, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 7*,

v) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Gimnazjalna 11*,

- w) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Gimnazjalna 6*,
- x) cielętnik, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemysłodów 6*,
- y) *remiza OSP*, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 26*;

2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding” oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej,
- f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry),
- g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach frontowych, z wyłączeniem obiektu ujętego w ewidencji zabytków znajdującego się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3P/U,
- h) elementy napowierzchniowe projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.

5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (na obszarze dawnej wsi Siechnice, miejscowości o metryce średniowiecznej), tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków; w granicach tej strefy inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
  - a) stanowisko nr *1/63/82-29 AZP*) - *osada kultury lużyckiej: epoka brązu – okres halsztacki. Osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich*,
  - b) stanowisko nr *21/66/82-29 AZP*) - *osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa IX-X w.*,
  - c) stanowisko nr *22/67/82-29 AZP*) - *śląd osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze (faza starsza)*,
  - d) stanowisko nr *10/92/82-29 AZP*) - *śląd osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa: średniowiecze*;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi przewidywanymi na obszarze stanowisk archeologicznych oraz w zasięgu ich oddziaływania wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych wobec czego zasób ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W liniach rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP oraz ciągów pieszo-jezdných KDX i pieszych KDP ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony).

2. W liniach rozgraniczających dróg: zbiorczych KDZ, lokalnych KDL i dojazdowych KDD dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację tymczasowych, parterowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) o wysokości nie większej niż 4 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>.

#### § 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry”* ustala się :

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);
- 2) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji surowców wtórnych oraz odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób stwarzający ryzyko niekontrolowanego przedostania się substancji niebezpiecznych do gruntów lub wód.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią; w strefie ochronnej od wału przeciwpowodziowego w odległości do 50 m licząc od stopy wału, obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### § 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

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

3. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U:
  - a) wolno stojąca = 20 m,
  - b) bliźniacza = 10 m,
  - c) szeregowa = 6 m;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MW/US, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW = 20 m;

- 3) zabudowa usługowa w granicach terenów MN, MNI, MNI/U, MW/US, MW/U, M/U, U/MW i U = 20 m;
- 4) zabudowa usługowa i produkcyjna w granicach terenów P/U i U/P = 20 m;
- 5) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/US, MW/U, M/U, U/MW, U, U/P i P/U = 2 m.

4. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°.

5. Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 5m w liniach podziału geodezyjnego.

#### § 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

##### 1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

1) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 6m od osi linii (łączna szerokość pasa technologicznego wynosi 12m) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności:

- a) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej tj. drzew i krzewów o docelowej wysokości przekraczającej 3m,
- b) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;

2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV o szerokości po 3m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę (łączna szerokość pasa technologicznego wynosi 6m) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- a) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m;
- b) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Gazociągi: w strefach kontrolowanych gazociągu przesyłowego DN300 oraz gazociągów i sieci dystrybucyjnych obowiązują ograniczenia w odległości zabudowy oraz zagospodarowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

3. Realizacja zabudowy o wysokościach przekraczających 100 m zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, w szczególności Prawa lotniczego.

4. Zagospodarowanie terenów 1R i 1ZL wzdłuż terenów ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZZ i 2ZZ, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Prawa wodnego.

5. Na terenach: rolnym 1R, leśnym i zadrzewień 1ZL oraz ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy 1ZZ i 2ZZ ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

#### § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

##### 1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub półprzepuszczalnymi oraz jako garaże, wiaty garażowe, parkingi naziemne lub podziemne.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

1) sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość realizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

3. Zaopatrzenie w wodę: z miejskiej, zakładowej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków i ich utylizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem.

6. Elektroenergetyka:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach inwestorów.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) przez obszar objęty planem przebiega przesyłowy gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200;

2) zaopatrzenie w paliwa gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się obowiązek przebudowy naziemnej sieci ciepłowniczej na sieć podziemną przy najbliższej modernizacji, lecz nie później niż w ciągu 15 lat od wejścia w życie niniejszej uchwały;

3) dopuszcza się na terenach produkcyjno-usługowych, oznaczonych symbolami P/U, lokalizację naziemnych sieci ciepłowniczych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych.

11. Melioracje: w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy dokonać naprawy układu drenażowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

- 2) maksymalna moc zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW;
- 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- 1) w granicach terenów 1MN do 9MN: wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) w granicach terenów 10MN do 20MN wolno stojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe nieprzekraczające 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzone;
- 4) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w budynkach mieszkalnych i usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 3) w istniejących budynkach mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
  - b) zabudowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
  - c) zabudowy szeregowa: maksymalnie 0,5;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca: od 0,01 do 0,5,
  - b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
  - c) zabudowy szeregowa: od 0,01 do 0,8;

- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
    - budynków mieszkalnych na terenach: od 1MN do 13MN, 18MN: 12 m,
    - budynków mieszkalnych na terenach: od 14MN do 17MN, 19MN oraz 20MN: 9 m
    - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje dopuszczalne 6 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów uzupełniającej funkcji usługowej;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.

6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.

8. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m<sup>2</sup>,
- b) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m<sup>2</sup>,
- c) pod zabudowę szeregowa = 150 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie do 12 lokali mieszkalnych w budynku.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenie 12MNI należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny zapewniający połączenie drogi lokalnej 5KDL (przez teren 4MNI/U) z drogą dojazdową 17KDD;
- 3) na terenie 13MNI dopuszcza się zabudowę usługową związaną z usługami sportu i rekreacji bez ograniczeń określonych w pkt 1;
- 4) infrastruktura techniczna;

5) zieleni urządzona;

6) parkingi.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej  $35^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, wykuszów); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,

b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej  $15^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,

c) na terenach 7MNI i 8MNI minimalny spadek dachu nie może być niższy niż  $40^{\circ}$ . Łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, przy czym dolna krawędź połaci dachowej (okap) nie może być położona wyżej niż w sąsiadującej historycznej zabudowie osiedla wielorodzinnego przy ul. Fabrycznej 22;

2) w budynkach usługowych, gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż  $30^{\circ}$ ; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;

3) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki powierzchni zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,

b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,

c) zabudowy mieszkaniowa szeregowa: maksymalnie 0,5,

d) zabudowy mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa: maksymalnie 0,6,

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,

b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,

c) zabudowy szeregowej: od 0,01 do 1,0,

d) zabudowa wielorodzinna i usługowa: od 0,01 do 1,0;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźniki wyszczególnione w lit a i b nie dotyczą zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem terenu 13MNI : 12 m,

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach: 8MNI, 9MNI, 11MNI i 12MNI: 12 m,

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach: od 1MNI do 7MNI i 10MNI: 14 m,
- budynków mieszkalnych na terenie 13MNI: 9 m,
- budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje uzupełniającą: 6 m.

b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.

6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.

8. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m<sup>2</sup>,
- 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m<sup>2</sup>,
- 3) pod zabudowę szeregowa = 150 m<sup>2</sup>,
- 4) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>,
- 5) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,
- 6) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- b) w strefach lokalizacji usług oznaczonych na rysunku planu usługi należy realizować, co najmniej w parterze budynku;
- c) infrastruktura techniczna;
- d) zieleń urządzone;
- e) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się geometrię dachów budynków mieszkalnych:

- a) na terenach: 1MW, 2MW, 4MW, 6MW, 7MW, 13MW, 17MW - dachy strome o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach 30° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku),

- b) na terenach: 5MW, 20MW - 25MW, 26MW, 27MW – dachy strome o spadkach nie mniejszych niż 20°,
  - c) na terenach: część 9MW, część 10MW, część 14MW, część 16MW, część 18MW, 19MW – dachy płaskie wieńczone ściankami attykowymi wokół całej powierzchni dachu, zgodnie z oznaczeniami rysunku planu,
  - d) na terenie 12MW - dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku), zgodnie z oznaczeniami rysunku planu,
  - e) na terenach: część 9MW, część 10MW, 11MW, część 14MW, 15MW, część 16MW, część 18MW - dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku), zgodnie z oznaczeniami rysunku planu;
- 2) łączna powierzchnia lukarn w dachach nie może przekroczyć 70 % powierzchni dachu;
  - 3) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 20°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
  - 4) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami uzupełniającymi: od 0,01 do 1,2;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
  - a) na terenach 1MW, od 2MW do 19MW i od 21MW do 27MW: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru,
  - b) na terenie 20MW: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
    - na terenach: 1MW, 2MW – 8MW, 13MW, 17MW, 20MW, 21MW, 23MW – 27MW: 15 m,
    - na terenie: 12MW: 16 m,
    - na terenie 22MW: 12,5 m,
    - na terenach: 9MW, 10MW, część 14MW, część 15MW, część 16MW, część 18MW, 19MW - dachy płaskie: 16 m od poziomu terenu do górnej krawędzi ścianki attykowej, 4 kondygnacje nadziemne,
    - na terenach: 11MW, część 14MW, część 15MW – dachy strome: 16 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
    - na terenach: część 16MW i część 18MW – dachy strome: 14 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - na terenach 18MW i 19MW dopuszcza się realizację 5 kondygnacji nadziemnej o charakterze dominanty architektonicznej na powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni rzutu budynku,
    - wysokość budynków towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolno stojących obiektów usługowych stanowiące funkcje uzupełniające 6 m.
  - b) wysokość budowli nie większa niż.

- na terenach: 1MW, 2MW – 8MW, 13MW, 17MW, 20MW, 21MW: 16 m,
- na terenie 22MW: 15 m,
- na terenach: 12MW, 23MW – 27MW: 17 m,
- na terenach: 9MW, 10MW, 11MW, część 14MW, część 15MW, część 16MW, część 18MW, 19MW - przy dachach stromych: 18 m,
- na terenach: część 16MW i część 18MW – przy dachach płaskich: 16 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) na terenach 1MW, 2MW - 20MW: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- b) na terenie 26MW: 1,2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- c) na terenach 21MW – 25MW, 27MW: 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- d) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
- e) dopuszcza się dla poszczególnych inwestycji włączenie do bilansu miejsc parkingowych poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych;

6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.

6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

7. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanemu materiałowi elewacyjnemu w budynku.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,
- 3) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują wymagania wynikające z ustaleń § 7 ust 2 w zakresie ochrony konserwatorskiej terenu i obiektów;

2) ustala się geometrię dachów budynków:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach 40-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku),

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;

2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,4;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: : nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru,

4) gabaryty i wysokość zabudowy: obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2, z zakazem wprowadzania nowej zabudowy na całym tym terenie;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,

b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni lokali usługowych,

c) dopuszcza się dla poszczególnych inwestycji włączenie do bilansu miejsc parkingowych poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych;

6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, matową w odcieniach koloru ceglastego - czerwonego

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

4) usługi sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;

2) infrastruktura techniczna;

3) zieleń urządzona;

4) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się geometrię dachów budynków mieszkalnych:

a) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych o dowolnym układzie połaci, o spadkach 30° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku),

b) łączna powierzchnia lukarn w dachach nie może przekroczyć 70 % powierzchni dachu;

c) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 20°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;

2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,2,

b) usługi sportu i rekreacji: od 0,01 do 0,8;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru,

b) dla usług sportu i rekreacji: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; w przypadku zastosowania sztucznej nawierzchni obiektu sportowego (boiska) dopuszcza się zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 15 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej stanowiących funkcję uzupełniającą nie może przekroczyć: 6 m,

c) wysokość budowli nie większa niż: 16 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,

c) dopuszcza się dla usług sportu i rekreacji włączenie do bilansu miejsc parkingowych poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Budynki należy sytuować równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.

6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

7. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanemu materiałowi elewacyjnemu w budynku.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych

1) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>,

2) pod zabudowę usług sportu i rekreacji = 500 m<sup>2</sup>,

3) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;

- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna);
- 3) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie do 12 lokali mieszkalnych w budynku na terenach 6MN/U - 8MN/U.

#### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) parkingi.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w budynkach mieszkalnych i usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 25°-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 3) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
  - b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
  - c) zabudowa mieszkaniowa szeregowa: maksymalnie 0,5;
  - d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: maksymalnie 0,7,
  - e) zabudowa usługowa: maksymalnie 0,6,
  - f) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: maksymalnie 0,6;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
  - b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
  - c) zabudowy szeregowej: od 0,01 do 1,0,
  - d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: od 0,01 do 1,2,
  - e) zabudowa usługowa: od 0,01 do 1,2.
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
    - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej: 6 m;

- b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;
- 6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

5. Budynki należy sytuować równoległe lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.

6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

7. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w §7.

8. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m<sup>2</sup>,
- 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m<sup>2</sup>,
- 3) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową = 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.
- 5) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna lub wielorodzinną);
- 4) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 5) usługi publiczne w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i kultury.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) na terenie 4MNI/U należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny zapewniający połączenie drogi lokalnej 5KDL (przez teren 12MNI) z drogą dojazdową 17KDD;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;

- 2) w noworealizowanych budynkach usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów o spadkach 20° - 50° lub łukowych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 3) w budynkach usługowych realizowanych w granicach terenu 10MNI/U dopuszcza się dachy płaskie na łącznikach, czyli na częściach budynku stanowiących połączenie między różnymi częściami tego budynku lub kilkoma budynkami;
- 4) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych o nachyleniu połąci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 5) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 3 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
  - b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
  - c) zabudowa mieszkaniowa szeregowa: maksymalnie 0,5,
  - d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: maksymalnie 0,7,
  - e) zabudowa usługowa: maksymalnie 0,6,
  - f) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: maksymalnie 0,6;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: od 0,01 do 0,6,
  - c) zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: od 0,01 do 0,8,
  - d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
  - e) zabudowa mieszkaniowo-usługowa i usługowa: od 0,01 do 1,2;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,
    - budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 13 m,
    - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej 6 m,
    - wolnostojących obiektów usługowych 12 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - b) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie dla terenu oznaczonego symbolem 3MNI/U,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych, z zastrzeżeniem lit d,

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (wielorodzinną), w której usługi zajmują powierzchnię użytkową nie większą niż 50 % powierzchni użytkowej całego budynku;
- 3) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe w budynkach wolnostojących o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleni urządzona;
- 3) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o dowolnym układzie połaci; o spadkach 30°-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 70 % powierzchni dachu;
- 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 3) w istniejących budynkach posiadających dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: maksymalnie 0,6,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: maksymalnie 0,7,
  - c) zabudowa usługowa: maksymalnie 0,6;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa i usługowa: od 0,01 do 1,2;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
    - budynków mieszkalnych na terenach 3MW/U i 4MW/U: 16 m,
    - budynków mieszkalnych na pozostałych terenach: 12 m,
    - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej 6 m.,
    - wolnostojących obiektów usługowych 12 m.
  - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
  - c) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc parkingowych dla poszczególnych inwestycji poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych.

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5. Budynki należy sytuować równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.

6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

7. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanym materiałom elewacyjnym w budynku.

8. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową = 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,
- 3) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna lub jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza) z usługami; z ograniczeniem na terenie 5M/U liczby mieszkań do maksymalnie 12 lokali w budynku;

- 2) dodatkowo na terenie 5M/U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 3) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe w budynkach wolnostojących;
- 4) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, w tym baseny lub zespoły basenów na terenie 2M/U.

#### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) nieuciążliwa działalność produkcyjna na terenach 10M/U i 11M/U;
- 3) hurtownie i magazyny;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleń urządzona;
- 6) parkingi.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:  $35^{\circ}$ - $50^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, wykuszów), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 1M/U – 8M/U:  $15^{\circ}$  - $50^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
  - c) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 9M/U - 11M/U:  $15^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ ; dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich,
  - d) w pozostałej zabudowie usługowej, sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów:  $15^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ ; dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich;
- 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż  $30^{\circ}$ ; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 3) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się ich pozostawienie oraz remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
  - b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
  - c) zabudowa mieszkaniowa szeregowa: maksymalnie 0,5;
  - d) zabudowa usługowa, sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów: maksymalnie 0,6,
  - e) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: maksymalnie 0,6;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
  - b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,6,
  - c) zabudowa szeregowa na terenie 5M/U: od 0,01 do 0,8,
  - d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
  - e) zabudowa usługowa, sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów: od 0,01 do 1,2;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach 1M/U – 5M/U i 8M/U: 12,5 m,
- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach 6M/U i 7M/U, 9M/U - 11M/U: 15 m,
- budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej: 6 m,
- wolnostojących obiektów usługowych, sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów: 12 m;

b) wysokość budowli nie większa niż:

- na terenach 1M/U – 5M/U i 8M/U: 15 m,
- na terenach 6M/U i 7M/U, 9M/U - 11M/U: 17 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania wymaganych do wyznaczenia dla odrębnych inwestycji:

- a) dla terenów 1M/U - 6M/U, 8M/U i 9M/U: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- b) dla terenów 7M/U, 10M/U, 11M/U: 1,8 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni powierzchni obiektów usługowych,
- d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni powierzchni obiektów sportu i rekreacji, produkcji, hurtowni i magazynów;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej w strefach oznaczonych na rysunku planu, składającej się z roślinności wielopiętrowej, w tym zimozielonej.

6. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.

7. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

8. Pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.

9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę wolnostojącą = 450 m<sup>2</sup>,
- 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m<sup>2</sup>,
- 3) pod zabudowę szeregową na terenie 5M/U = 150 m<sup>2</sup>,
- 4) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) pod zabudowę usługową, sportu i rekreacji = 500 m<sup>2</sup>;
- 6) pod zabudowę produkcji, hurtowni i magazynów = 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (wielorodzinna) – lokale mieszkalne powyżej I kondygnacji nadziemnej;
- 2) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe lub usługi publiczne. Funkcje usługowe należy lokalizować w parterach budynków i na I piętrze; wysokość parterów przeznaczonych na funkcje usługowe 3,5 – 4,0 m w świetle pomieszczeń.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) parkingi podziemne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: geometria dachów - dachy płaskie, wieńczone ściankami attykowymi wokół całej powierzchni dachu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m., (od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych), z subdominantą na narożniku zabudowy od *ul Kościelnej* – dopuszczalne lokalne podwyższenie do 5 kondygnacji, maksymalnie 20 m;
  - b) wysokość budowli nie większa niż 18 m.
- 5) wysokość parterów przeznaczonych na funkcje usługowe winna wynosić 3,5 – 4,0 m w świetle pomieszczeń;
- 6) usytuowanie posadzki parterów przeznaczonych na funkcje usługowe, nie wyżej niż 0,10 m nad poziom przyległego placu ogólnomiejskiego 1KPZ;
- 7) należy przewidzieć wykonanie przejścia bramowego (tylko ruch pieszy oraz jako przejazd pożarowy) o szerokości w świetle nie mniej niż 12,0 m i wysokości w świetle 3,5 – 4,5 m;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1,3 stanowisko na 1 mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług;
- 9) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio na granicy z terenem 1KPZ.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę wielorodzinną = 500 m<sup>2</sup>,
- 2) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,
- 3) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
- 2) dodatkowo na terenach 2U - 5U dopuszcza się usługi w zakresie handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych);

3) dodatkowo na terenach 2U – 4U dopuszcza się stacje paliw.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa produkcyjna, hurtownie, magazyny;
- 4) infrastruktura techniczna,
- 5) zieleń urządzona;
- 6) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 2) w istniejących budynkach dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy:
  - a) zabudowa usługowa: maksymalnie 0,6,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: maksymalnie 0,7,
  - c) zabudowa produkcyjna, hurtownie, magazyny: maksymalnie 0,7,
  - d) zabudowa mieszkaniowa: maksymalnie 0,6;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 14 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 16 m.
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1,5 stanowisko na 1 mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług, z zastrzeżeniem lit c,
  - c) na terenie 7U - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług,
  - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów produkcji, hurtowni, magazynów;
- 6) na terenie 7U dopuszcza się możliwość realizacji publicznego chodnika i ścieżki rowerowej;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. W granicach terenu 8U dopuszcza się zarurowanie lub zmianę przebiegu rowu melioracyjnego;

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>,
- 2) pod zabudowę produkcji, hurtowni i magazynów = 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) pod zabudowę jednorodziną = 450 m<sup>2</sup>.
- 5) pod garaże = 15 m<sup>2</sup>,

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi publiczne;
- 2) nieuciążliwe usługi podstawowe;
- 3) zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach 30°- 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
- 2) w istniejących budynkach dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 12 m;
  - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług i ochrony przeciwpożarowej;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) usługi publiczne, ochrona przeciwpożarowa, nieuciążliwe usługi podstawowe = 500 m<sup>2</sup>;
- 2) zieleń urządzona, parkingi = 200 m<sup>2</sup>;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej = 4 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi publiczne;
- 2) nieuciążliwe usługi podstawowe;
- 3) zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>;
- 2) infrastruktura techniczna;

3) parkingi, w tym nadziemne lub podziemne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 1,0,
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 3,0;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 12 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) administracja parafialna;
- 2) lokal mieszkalny (mieszkanie funkcyjne);
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,5;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m; ograniczenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektu dzwonnicy wolnostojącej lub dobudowanej do istniejącego obiektu kultu religijnego;
  - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie ochrony zdrowia.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) zieleni urządzona;

3) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii,

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;

2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług,

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) pokrycie dachów: dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową lub dach płaski.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) nieuciążliwe usługi podstawowe, usługi publiczne;

2) produkcja, składy, magazyny;

3) bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) parkingi;

3) zieleni urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzajów pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;

2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m;

b) wysokość budowli nie większa niż 18 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług;

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów: produkcji, składów, magazynów, baz logistycznych, budownictwa, handlu hurtowego;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod produkcję, składy, magazyny, bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy, zabudowę usługową = 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) pod parkingi i zielen urządzoną = 15 m<sup>2</sup>,
- 3) pod infrastrukturę techniczną = 4 m<sup>2</sup>.

§ 29. Wyznacza się teren **produkcyjno-usługowy**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) elektroenergetyka, ciepłownictwo;
- 2) produkcja, składy, magazyny;
- 3) bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy;
- 4) usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi;
- 3) zielen urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują wymagania wynikające z ustaleń § 7 ust 2 w zakresie ochrony konserwatorskiej terenów i obiektów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) elektroenergetyka, ciepłownictwo;
- 2) produkcja, składy, magazyny;
- 3) bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy;
- 4) usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi;
- 3) zielen urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzajów pokrycia dachów, z zastrzeżeniem nakazów wynikających z ustaleń § 7 w zakresie ochrony konserwatorskiej terenów i obiektów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) na terenach 2P/U i 3P/U: wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20 m, z zastrzeżeniem pkt 5,
  - b) na terenach 4P/U - 6P/U:
    - wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m,
    - wysokość budowli: nie większa niż 18 m;
- 5) w istniejących budynkach i budowlach dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące ich dotychczasową wysokość;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów elektroenergetyki i ciepłownictwa;
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów: produkcji, składów, magazynów, baz logistycznych, budownictwa, handlu hurtowego;
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej w strefach oznaczonych na rysunku planu, składającej się z roślinności wielopiętrowej, w tym zimozielonej.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod elektroenergetykę, ciepłownictwo, produkcję, składy, magazyny, bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy, zabudowę usługową = 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) pod parkingi i zieleni urządzonej = 15 m<sup>2</sup>,
- 3) pod infrastrukturę techniczną = 4 m<sup>2</sup>.

**§ 31.** Wyznacza się tereny **usług oświaty**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UO** do **5UO**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi w zakresie oświaty, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) sport i rekreacja, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 3) zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych i o spadkach 35°- 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z wyłączeniem hal sportowych, dla których dopuszcza się stosowanie dachów łukowych lub płaskich;

2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) sport i rekreacja;
- 2) zieleń urządzone.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzone.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

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

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 2000 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) sport i rekreacja;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) zbiorniki wodne o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, baseny lub zespoły basenów.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) gastronomia, handel detaliczny;
- 2) ciek i wodne, kanały;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m; wysokość ta może zostać przekroczona przez urządzenia i instalacje związane z realizacją funkcji podstawowej,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 16 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów gastronomii i handlu detalicznego,
- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów sportu i rekreacji;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 2000 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacja uzdatniania wody, pompownie).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe w granicach terenu 3W na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej; na terenie 3W dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
    - na terenach od 1W, 2W, 4W - 6W: 8 m,
    - na terenie 3W: 12 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia kanalizacyjne służące odprowadzeniu i oczyszczaniu ścieków, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów i pomieszczeń administracyjnych i technicznych związanych ze świadczeniem usług przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,8;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,8;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m.
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów administracyjnych i technicznych, o których mowa w ust. 1,

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

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków (pompownie).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi terenowe lub podziemne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) usługi nieuciążliwe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,8;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalnie 0,8;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli: nie więcej niż 6 m.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren publiczny placu miejskiego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) parking podziemny;
- 4) zieleni urządzona;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy – małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem mogą zajmować maksymalnie 50% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się możliwość zabudowy terenu utwardzonymi nawierzchniami stanowiącymi maksymalnie 80% powierzchni terenu;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: małe obiekty handlowe i gastronomiczne o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem o maksymalnej wysokości do 3 m;
- 5) należy wprowadzić elementy zieleni dekoracyjnej podkreślające układ urbanistyczny placu miejskiego, maksymalnie na 20% powierzchni placu.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona – parki, zieleńce, skwery.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) w granicach terenu 7ZP – parkingi, garaże; urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>;
- 3) ścieżki rowerowe;
- 4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym – nie ustala się wymagań w zakresie geometrii dachów;
- 2) w granicach terenu 7ZP, w garażach, ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połąci nie mniejszej niż 30°.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzonej;
  - 2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

### 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) docelowo 2 jezdnie po 2 pasy ruchu, z dopuszczeniem lokalnego przewężenia do 1 jezdni z 2 pasami ruchu.
- 3) ustala się wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 46. Wyznacza się tereny **dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **5KDZ**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 47. Wyznacza się tereny **dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **10KDL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 48. Wyznacza się tereny **dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **41KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na

terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wymóg realizacji co najmniej jednostronnych chodników.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 50.** Wyznacza się tereny **ciągów pieszo-jezdnym**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1KDX** do **17KDX**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, z urządzeniami towarzyszącymi, zieleń urządzona.

3. Przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach terenu 1KDP ustala się zakaz likwidacji istniejącej zieleni wysokiej w pasie o szerokości 8 m od skarpy rowu melioracyjnego 5WS.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe.**

**§ 52.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 10 %.

**§ 53.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

**Roman Kasprowicz**