UCHWAŁA NR XVII/143/12
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
Z DNIA 23 LUTEGO 2012 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w południowej części miejscowości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna nr XLIII / 327 / 06 z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w południowej części miejscowości oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w południowej części miejscowości, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 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.

Rozdział I

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miejscowości Święta Katarzyna.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Przedmiot ustaleń planu

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się:
1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) granic obszarów rehabilitacji istniejacej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granica strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty objęte ewidencją zabytków oraz stanowiska archeologiczne.
5) strefa zieleni w ramach funkcji podstawowej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach

stanową przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) obowiązujących liniach zabudowy– należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz towarzyszących wolnostojących budynków usługowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
8) usługach - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, usługi fryzjerskie, zegarmistrzowskie, szewskie, kaletnicze, krawieckie, kuśnierskie, sportu i rekreacji, hotelarskie (do 25 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy), usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, administracyjno-biurowe, projektowe, fotograficzne i poligraficzne, opieki zdrowotnej, kultury, oświaty, usługi finansowe, doradztwo finansowe, podatkowe i prawne, obsługi rynku nieruchomości oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów.
9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub wydzielonego terenu przeznaczonego pod inwestycję; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji;
11) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie;
12) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II
Ustalenia ogólne.

§ 6
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla terenu *Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego Zgromadzenia Sióstr Pasterek Opatrzności Bożej,* wraz z terenem zielonym i

aleją dojazdową, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1264/655/W z dnia 5 lipca 1991 r., w skład którego wchodzą następujące *obiekty przy ul. H. Dąbrowskiego 8*:
a) *dom Pomocy Społecznej*,
b) kaplica *Chrystusa Dobrego Pasterza,*
c) kaplica cmentarna,
d) dom mieszkalny *ss. Pasterek*,
e) budynki mieszkalno-gospodarcze.

2. Ustala się strefę „K" ochrony krajobrazu, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: nową zabudowę należy zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną wsi Święta Katarzyna w zakresie rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, formy architektonicznej oraz użytego materiału, przy nawiązaniu do miejscowej, historycznej tradycji budowlanej; kolorystyka elewacji i pokryć dachów winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi Święta Katarzyna;
3. W odniesieniu do budynku mieszkalnego przy ul. *H. Dąbrowskiego 1,* wpisanego do ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
   1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
   2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
   3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.
   4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
   5) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do historycznej;
4. Ochrona zabytków archeologicznych:
   1) w granicach obszaru objętego planem występują następujące zlokalizowane stanowiska archeologiczne:
      a) nr *14/52/82-29 AZP* – ślad osadnictwa: wczesny okres epoki brązu (?), ślad osadnictwa kultury przeworskiej: okres lateński późny,
      b) nr *16/54/82-29 AZP* – ślad osadnictwa kultury łużyckiej, ślad osadnictwa kultury przeworskiej: okres wpływów rzymskich, ślad osadnictwa: pradzieje,
      c) nr *18/56/82-29 AZP* – ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa kultury przeworskiej: okres wpływów rzymskich,
   2) wykonywanie robót budowlanych oraz prowadzenie badań archeologicznych na obszarze zlokalizowanego stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
   3) w granicach obszaru objętego planem poza zlokalizowanymi stanowiskami archeologicznymi i ich bezpośrednim sąsiedztwem ustala się ochronę konserwatorską polegającą na obowiązku powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanej realizacji inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych w celu określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

1. W strefie ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV w odległości do 5 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
2. W przypadku likwidacji, przełożeniu lub skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu położonego w zasięgu strefy ochronnej oznaczonej na rysunku planu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu.

§ 8

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.
2. W granicach obszaru objętego planem należy uwzględnić zakazy i ograniczenia ustanowione w decyzji *nr RLS gw I 053/17/74 z dn. 31 marca 1974 r.* wydanej przez *Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Skupu Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu* ustanawiającej strefy ochronne ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia. Z chwilą ustanowienia w trybie obowiązujących przepisów prawnych nowych warunków zagospodarowania przedmiotowych terenów należy stosować wymagania wprowadzone nowymi przepisami.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:
   1) 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 szczególnymi;
   2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
      a) 1,2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny **MN, MN/U**) – wskaźnik ten uwzględnia również miejsca w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
      b) 1 stanowisko na 35 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska - w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej (**MN/U**), z możliwością lokalizacji miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu w liniach rozgraniczajacych przyległych dróg
      c) 1 stanowisko na 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej w granicach terenów **UM i U**, z możliwością lokalizacji miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu w liniach rozgraniczajacych przyległych dróg.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
   1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu i za zgodą zarządcy drogi oraz na warunkach określonych w przepisach

odrębnych; dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach jeżeli wynika to z uwarunkowań technologicznych i nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi;

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

3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
4. Kanalizacja sanitarna:
   1) odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
   2) ustala się zakaz stosowania w noworealizowanej zabudowie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) oraz biologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym.
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, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;
   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 do kanalizacji deszczowej.
6. Elektroenergetyka:
   1) zasilanie odbiorców kablową siecią elektroenergetyczną;
   2) w granicach obszaru objętego planem znajdują się linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 20 kV oraz stacje transformatorowe;
   3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.
7. Zaopatrzenie w gaz:
   1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*;
   2) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) za zgodą zarządcy drogi, 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:
   Z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
10. Usuwanie odpadów komunalnych:
    Obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.
11. Melioracje:

W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić zarządcę sieci oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 10

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.
2. Ustala się zakaz lokalizacji w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji.
3. Ustala się w granicach obszaru objętego planem zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
   1) na terenach MN i UO – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) na terenach M, MN/U, UM – jak dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
   3) na terenie UZ – jak dla terenów szpitali poza miastem;

§ 11

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Dopuszcza się bezterminowo jako zagospodarowanie tymczasowe dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 12

1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) usługi nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lecz nie więcej niż 100 m^2; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących.
   2) w granicach terenów **1.8MN**, **1.10MN**, **1.11MN** i **1.12MN** – dopuszczalna zabudowa zagrodowa.
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   4) zieleń urządzona.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) w noworealizowanych budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
   2) w noworealizowanych 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);
   3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
   4) pokrycie dachów:
      a) w zasięgu granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej – dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego,
      b) poza zasięgiem strefy „B" ochrony konserwatorskiej - dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.
   5) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych" tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;
   6) wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m;
   7) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej oraz wolnostojące obiekty usługowe stanowiące funkcje dopuszczalne nie mogą przekraczać wysokości 6 m.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   Ustala się zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych,
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym:
      a) 8 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych **KDL**,
      b) 6 m od rozgraniczającej dróg dojazdowych **KDD**,
      c) 5 – 10 m od terenów wód powierzchniowych **WS**.
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,4;
   3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
   4) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) dopuszcza się wtórne podziały działek z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę:

a) wolnostojącą = 700 m^2,
b) bliźniaczą = 350 m^2.

2) ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych wtórnie działek przeznaczonych pod zabudowę:
   a) dla zabudowy wolnostojącej = 20 m,
   b) dla zabudowy bliźniaczej = 10 m.
3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°;
4) dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2.
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.

§ 13

2 M – tereny zabudowy mieszkaniowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
   1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) usługi nieuciążliwe o charakterze obsługi ludności np. handel detaliczny, gastronomia, drobne usługi dla ludności, rozrywka, kultura, obsługa finansowo-prawna i administracyjna, usługi projektowe, gabinety lekarskie, itp.;
   2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   3) zieleń urządzona.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) w noworealizowanych budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe); o spadkach 35°-50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
   2) w noworealizowanych 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);
   3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
   4) pokrycie dachów – dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego;
   5) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych" tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;
   6) wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
      a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 12 m,
      b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 14 m.
   7) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej oraz wolnostojące obiekty usługowe stanowiące funkcje dopuszczalne nie mogą przekraczać wysokości 6 m.;

8) w zabudowie wielorodzinnej ustala się zakaz sytuowania na ścianach frontowych klimatyzatorów i anten satelitarnych, z wyjątkiem anten zbiorczych oraz elementów reklamowych naściennych i wolnostojących.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
Ustala się zakaz prowadzenia działalności w zakresie usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych.

5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:
   1) budynek przy ul. *H. Dąbrowskiego 1,* wpisany jest do ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
   2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
      a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. *H. Dąbrowskiego (dz. 603dr),*
      b) 6 – 8 m od linii rozgraniczającej *ul. Nowej (dz. 675dr),*
   2) wskaźniki powierzchni zabudowy:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 0,35,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie więcej 0,6.
   3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
      a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 60 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,
      b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 25 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
   4) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) dopuszcza się wtórne podziały działek z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę:
      a) mieszkaniową jednorodzinną:
         – wolnostojącą = 700 m^2,
         – bliźniaczą = 350 m^2.
      b) mieszkaniową wielorodzinną = 1000 m^2.
   2) ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych wtórnie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
      a) wolnostojącą = 20 m,
      a) bliźniaczą = 10 m.
   3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°.
   4) dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2.

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.

§ 14

3 MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe**:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
   3) zabudowa usługowa na wydzielonych działkach.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe, mansardowe); o spadkach $30°$-50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
   2) w budynkach gospodarczych, garażach lub budynkach usługowych zaleca się stosowanie dachów stromych 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 lub usługowy);
   3) pokrycie dachów– dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego;
   4) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych" tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;
   5) wysokość budynków nie może przekraczać:
      a) budynków mieszkalnych i usługowych 10 m.,
      b) budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej 6 m.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   1) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
   2) działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej **KDL,** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   2) wskaźniki powierzchni zabudowy:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 0,35,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nie więcej 0,5.
   3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
      a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 60 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,

b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nie mniej niż 25 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

4) ustala się strefę zieleni w ramach funkcji podstawowej, w której ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią oraz zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

5) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) dopuszcza się wtórne podziały działek z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę:

a) mieszkaniową jednorodzinną:

- wolnostojącą = 700 m^2,
- bliźniaczą = 350 m^2.

b) mieszkaniowo-usługową i usługową = 1000 m^2.

2) ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych wtórnie działek przeznaczonych pod zabudowę:

a) wolnostojącą = 20 m,

b) bliźniaczą = 10 m.

3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°;

4) dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2.

5) w przypadku podziału na 2 działki budowlane do pojedynczej działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy (w głębi terenu) należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. w liniach podziału geodezyjnego;

6) w przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości min. 8 m. w liniach rozgraniczających, który stanowić będzie drogę wewnętrzną, realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli dziełek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne;

7) 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.

§ 15

4.1UM, 4.2UM, 4.3UM – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**

1) zabudowa usługowa na wydzielonych działkach;

2) zabudowa usługowa, stanowiąca nie mniej niż 50 % powierzchni użytkowej budynków, z towarzyszącymi lokalami mieszkalnymi;

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

1) zabudowa mieszkaniowa: jednorodzinna - wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa oraz wielorodzinna liczące nie więcej niż 12 lokali w budynku.

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

3) zieleń urządzona.

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

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe, mansardowe); o spadkach 30-50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
2) w budynkach gospodarczych lub garażach zaleca się stosowanie dachów stromych 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 usługowy);
3) pokrycie dachów– dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
4) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych" tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;
5) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w granicach terenu 4.3 UM położonego w strefie „K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
   2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,5;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 40 % powierzchni działki.
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) dopuszcza się wtórny podział działek z zastrzeżeniem zachowania minimalnej powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę:
      a) mieszkaniową jednorodzinną:
         – wolnostojącą = 700 m^2,
         – bliźniaczą = 350 m^2.
         – szeregową = 210 m^2.
      c) mieszkaniową wielorodzinną = 1500 m^2.
      d) usługową = 1500 m^2.
   2) minimalne szerokości frontów wydzielanych wtórnie działek przeznaczonych pod zabudowę:
      a) mieszkaniową jednorodzinną:
         – wolnostojącą = 20 m,
         – bliźniaczą = 10 m
         – szeregową = 6 m.
      b) mieszkaniową wielorodzinną i usługową = 20 m.
   3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-90°;
   4) dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2.

§ 16

5 UO – teren usług oświaty - przedszkole, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi oświaty.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe, mansardowe); o spadkach 30-50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);

2) pokrycie dachów– dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
3) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych" tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;
4) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:
   1) teren znajduje się w strefie „K" ochrony krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
   2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej **KDL**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,5;
   3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 40 % powierzchni działki;
   4) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

§ 17

6 U – teren zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe, mansardowe); o spadkach 30-50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
   2) pokrycie dachów– dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
   3) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych" tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;
   4) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania** terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej **KDD,** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,5;
   3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki;
   4) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
   5) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogi dojazdowe 14.7 KDD1/2 i 14.8 KDD1/2.
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) dopuszcza się wtórny podział działek z zastrzeżeniem zachowania minimalnej powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową nie mniejszej niż 1000 m^2;
2) minimalne szerokości frontów wydzielanych wtórnie działek nie mniejsze niż 20 m;
3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°;
4) dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2;
5) w przypadku wtórnego podziału na 2 działki budowlane do pojedynczej działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy (w głębi terenu) należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. w liniach podziału geodezyjnego;
6) w przypadku wtórnego podziału na więcej niż 2 działki do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości min. 8 m. w liniach rozgraniczających, który stanowić będzie drogę wewnętrzną, realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli dziełek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne;
7) wydzielane w wyniku wtórnych podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 18.

7 UZ – teren usług opieki zdrowotnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe**: zabudowa związana z zakładem opiekuńczo-leczniczym.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) obiekty gospodarcze związane z prowadzonym przy zakładzie opiekuńczo-leczniczym gospodarstwem rolnym;
   2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   3) zieleń urządzona.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   Ustala się obowiązek zachowania historycznej wysokości istniejących budynków oraz geometrii i pokrycia dachu obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:
   Teren *Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego Zgromadzenia Sióstr Pasterek Opatrzności Bożej*, wraz z terenem zielonym i aleją dojazdową wpisany jest do rejestru zabytków decyzją nr A/1264/655/W z dnia 5 lipca 1991 r. - obowiązują ustalenia § 6. ust 1.

§ 19

8 KS - teren obsługi komunikacji, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** parking.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   Ustala się zakaz wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) dopuszcza się wtórny podział działek z zastrzeżeniem zachowania minimalnej powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod obsługe komunikacji nie mniejszej niż 2000 m^2;
   2) minimalne szerokości frontów wydzielanych wtórnie działek nie mniejsze niż 70 m;

3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°;
4) dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2;

§ 20

9 ZC - teren cmentarza, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** cmentarz.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów kubaturowych związanych funkcją podstawową np. kaplicy cmentarnej, budynku gospodarczego;
   2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) w obiektach związanych z funkcją podstawową ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego;
   2) wysokość budynków nie może przekraczać:
      a) kaplicy cmentarnej 12 m,
      b) budynku gospodarczego 6 m.
   3) dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem pełnym, murowanym, o wysokości nie przekraczającej 2,0 m, z wyłączeniem stosowania przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 21

10 ZP – teren zieleni urządzonej.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** zieleń urządzona.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) obiekty małej architektury, pomniki, fontanny itp.;
   2) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   1) ustala się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących;
   2) nawierzchnie utwardzone należy wykonywać z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kostka, płyty granitowe).
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:
   W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 22

11.1WS, 11.2WS, 11.3WS, 11.4WS - przeznaczenie podstawowe - **wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej** (rowy melioracyjne).
Dopuszcza się likwidację, przebudowę lub zarurowanie rowu melioracyjnego w uzgodnieniu z jego właścicielem lub zarządcą.

§ 23

12.1R, 12.2R, 12.3R, 12.4R, 12.5R - przeznaczenie podstawowe - **tereny rolne.**

1. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
2. Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

§ 24

13.1KDL1/2, 13.2KDL1/2, 13.3KDL1/2, 13.4KDL1/2, 13.5KDL 1/2 – teren dróg publicznych - ulice lokalne, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
   2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:
   W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) drogi **13.1KDL1/2, 13.2KDL 1/2:** szerokość w liniach rozgraniczających: 14 - 20 m., zgodnie z rysunkiem planu (w granicach istniejących pasów drogowych);
   2) pozostałe drogi: szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 20 m., w docelowych liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
   3) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki. w ciągu drogi **13.1KDL1/2** ścieżka rowerowa.

§ 25

14.1KDD1/2, 14.2KDD1/2, 14.3KDD1/2, 14.4KDD1/2, 14.5KDD1/2, 14.6KDD1/2, 14.7KDD1/2, 14.8KDD1/2, 14.9KDD1/2, 14.10KDD 1/2 - - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
   2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:
   W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) przekrój ulicy: 1 jezdnia), 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 26

15 KDW – droga wewnętrzna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** droga wewnętrzna, obsługująca teren usług opieki zdrowotnej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   Obowiązują ustalenia § 6 ust. 1.

§ 27

16.1KDg, 16.2KDg, 16.3KDg, 16.4KDg, 16.5KDg – drogi gospodarcze transportu rolnego.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne**: sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej.
2. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

Rozdzial IV
Ustalenia końcowe.

§ 28

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 (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 10 %.

§ 29

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 30

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz