

**UCHWAŁA NR LIII/446/18
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
Z DNIA 23 SIERPNIĄ 2018**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Święta Katarzyna – rejon ulicy Łąkowej, gmina Siechnice – ETAP I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Siechnic nr XLII/312/10 z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Święta Katarzyna – rejon ulicy Łąkowej, gmina Siechnice zmienionej uchwałą nr XXXIX/304/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 czerwca 2017 r. zmieniająca uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Święta Katarzyna – rejon ulicy Łąkowej, gmina Siechnice 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., zmienionego uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r., Rada Miejska w Siechnicach, uchwała co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Święta Katarzyna – rejon ulicy Łąkowej, gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych wsi Święta Katarzyna, między linią kolejową, ul. *Główną* i ul. *Graniczną*.
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 lub brak terenów i obiektów:

- 1) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV;
 - 5) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego;
 - 6) strefa zieleni izolacyjnej 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

Illekróć 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 - 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 lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
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. nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony (z wyłączeniem obsługi warsztatowej pojazdów), usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich itp., usługi sportu i rekreacji oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
8. 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 i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
9. urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

- 2) na terenach MNI – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach MN/U i MNI/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 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 w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z granicą obszaru objętego planem, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD1/2 lokalizację tymczasowych, parterowych obiektów usługowych (kioski, pawilony).
2. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry”* ustala się :
 - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);
 - 2) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji surowców wtórnych oraz odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) i zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej (MNI/U):
 - a) wolno stojąca = 700 m²,
 - b) bliźniacza = 350 m².
 - c) szeregowa = 210 m².
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI) i zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej (MNI/U) = 1000 m²;
 - 3) zabudowa usługowa w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) i zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej (MNI/U) = 500 m²,
 - 4) pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) oraz zieleń urządzoną w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) i zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej (MNI/U) = 4 m²
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) i zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej (MNI/U):
 - a) wolno stojąca = 20 m,
 - b) bliźniacza = 10 m.
 - c) szeregowa = 6 m.
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI) i zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej (MNI/U) = 20 m;

- 3) zabudowa usługowa w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) i zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej (MNI/U) = 20 m.
- 4) pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) oraz zieleń urządzoną w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) i zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej (MNI/U) = 2 m.
3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°.
4. W przypadku podziału na 2 działki 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;
5. W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości min. 10 m. w liniach podziału geodezyjnego, który stanowić będzie drogę wewnętrzną, realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli działek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne;
6. 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.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV tj. w odległości 3,0 m od osi linii, ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3 m,
 - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
2. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
3. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się zakazu zabudowy, z wyłączeniem ograniczeń wynikających z wyznaczonych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych.

§ 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) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
 - 3) 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;
 - 4) 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.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
 - 1) sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. Zaopatrzenie w wodę odbiorców: z sieci wodociągowej.
4. Kanalizacja sanitarna: nakaz odprowadzenia ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,

- 2) w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej, z uwagi na warunki gruntowo – wodne, ustala się nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w szczelnych lub otwartych zbiornikach służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora;
 - 3) obowiązuje bezwzględny zakaz rozsącania wód opadowych i roztopowych w gruncie.
6. Elektroenergetyka:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.
7. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) zaopatrzenie w paliwa gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 i gminnych.
11. Melioracje: dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych zarurowane odcinków rowów pod warunkiem, że nie spowoduje to pogorszenia warunków odprowadzenia wód gruntowych, opadowych i roztopowych z terenów przyległych.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 13

Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów);
 - 2) 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);
 - 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
 - 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.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 0,25,
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30
 - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 75 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m.,

- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje dopuszczalne nie może przekroczyć 6 m;
- c) wysokość budowli nie może przekroczyć 12 m..
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ul. *Granicznej* stanowiącej północną granicę obszaru objętego planem,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2.
 - c) 8 m od linii rozgraniczających wód powierzchniowych WS.

§ 14

Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczony symbolem **2MNI**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa.
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²;
 - 2) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) zieleń urządzona;
 - 5) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych i o spadkach:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 35°-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.),
 - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 15° - 30° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych),
 - 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych o nachyleniu połączenia 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, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglonego, brązowego lub grafitowego;
 - 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.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczone jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) zabudowa wolno stojąca: nie więcej niż 0,35,
 - b) zabudowa bliźniacza: nie więcej niż 0,50,
 - c) zabudowy szeregowa: nie więcej niż 0,60;
 - d) zabudowa wielorodzinna: nie więcej niż 0,60,
 - 2) wskaźniki powierzchni zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca - nie więcej niż 0,3,
 - b) zabudowa bliźniacza - nie więcej niż 0,4,
 - c) zabudowy szeregowa - nie więcej niż 0,5,
 - d) zabudowa wielorodzinna – nie więcej niż 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 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod inwestycję,
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć 12 m.,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekroczyć 12 m.,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje dopuszczalne nie może przekroczyć 6 m.
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1.3 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej uzupełniającej funkcji usługowej.
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ul. *Główną* stanowiącej zachodnią granicę obszaru objętego planem,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2,
 - c) 8 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX.

§ 15

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami **3.1MN/U** i **3.2 MN/U/**

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa.
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza),
 - 3) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) zieleń urządzonej;
 - 4) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów);
 - 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej oraz w budynkach usługowych 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, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
 - 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.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczone jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) zabudowa wolno stojąca: nie więcej niż 0,35,
 - b) zabudowa bliźniacza: nie więcej niż 0,50,
 - c) zabudowy szeregowa - nie więcej niż 0,50;
 - d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa - nie więcej niż 0,60,
 - e) zabudowa usługowa – nie więcej niż 0,60.
 - 2) wskaźniki powierzchni zabudowy:

- a) zabudowa wolno stojąca - nie więcej niż 0,3,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza - nie więcej niż 0,40,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa - nie więcej niż 0,50,
 - d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa - nie więcej niż 0,60,
 - e) zabudowa usługowa – nie więcej niż 0,60.
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza: nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa: nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekroczyć 12 m.,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej nie może przekroczyć 6 m.
 - c) wysokość wolnostojących obiektów usługowych nie może przekroczyć 12 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 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 10 m od linii rozgraniczających ul. *Główną* stanowiącej zachodnią granicę obszaru objętego planem,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających terenu kolejowego stanowiącego południową granicę obszaru objętego planem,
 - c) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2,
 - d) 5 m - 8 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX;
- 7) ustala się strefę zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej, w której ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią oraz zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 16

Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej oznaczony symbolem: **4MNI/U.**

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku;
 - 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna lub wielorodzinna),
 - 4) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m².
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 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 połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów).
 - 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).
 - 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, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego.
 - 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 pręseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczone jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) zabudowa wolno stojąca: nie więcej niż 0,35,
 - b) zabudowa bliźniacza: nie więcej niż 0,50,
 - c) zabudowy szeregowa: nie więcej niż 0,50;
 - d) zabudowa wielorodzinna: nie więcej niż 0,50,
 - e) zabudowa mieszkaniowo-usługowa - nie więcej niż 0,50,
 - f) zabudowa usługowa – nie więcej niż 0,50.
 - 2) wskaźniki powierzchni zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - nie więcej niż 0,3,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza - nie więcej niż 0,4,
 - c) zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa - nie więcej niż 0,5.
 - d) zabudowa wielorodzinna – nie więcej niż 0,60,
 - e) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – nie więcej niż 0,60.
 - f) zabudowa usługowa – nie więcej niż 0,60.
 - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza: nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa: nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć 12 m.,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekroczyć 12 m.,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej nie może przekroczyć 6 m.
 - d) wysokość wolnostojących obiektów usługowych nie może przekroczyć 12 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 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ul. *Główną* stanowiącej zachodnią granicę obszaru objętego planem,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających ul. *Graniczną* stanowiącej północną granicę obszaru objętego planem.

§ 17

Ustala się teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **5WS**.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe (rowy melioracyjne).
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się przejazdy mostkowe przez rowy melioracyjne;
 - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowu melioracyjnego na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18

Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **6.1KDD1/2** i **6.2KDD1/2**.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 11 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 19

Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **7KDX**.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 20

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 10 %.

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Siechnice.

§ 22

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz

