

UCHWAŁA XLVIII/433/21
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 16 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb
Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr VI/41/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa oraz Uchwałą Nr VII/76/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 marca 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, (uchwała nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późniejszymi zmianami), uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I, zwany dalej „planem”.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 2.

1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:
 - 1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:
 - a) wyjaśnienie używanych pojęć,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,.
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - i) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 2) Rozdział 2 ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.
2. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu,
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały, przedstawione w postaci cyfrowej w pliku GML.

3. Plan nie ustala:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ze względu na brak występowania ich w granicach planu
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - 4) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - 5) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
 - 6) **U/SM** – teren zabudowy usługowej oraz składów i magazynów;
 - 7) **R** – tereny rolnicze,
 - 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych,
 - 9) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej,
 - 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - 11) **E** – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - 12) **KK** – tereny kolejowe,
 - 13) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
 - 14) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - 15) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
 - 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - 5) obiekty i obszary podlegające ochronie:
 - 1) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - 3) stanowiska archeologiczne,
 - 4) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - 5) zabytkowe aleje drzew,
4. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:
 - 1) trasa istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Wrocław – Pasikurowice,
 - 2) istniejący gazociąg w/c DN 350 4,0 MPa,
 - 3) granice strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 4) granice pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV,
 - 5) granice terenów zamkniętych.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w § 1 niniejszej Uchwały,

- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia,
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi,
- 10) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków i obiektów: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry,
- 12) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały
- 13) **urządzeniu reklamowym typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m².

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.
2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w **ust.1** od:
 - 1) terenów kolejowych oznaczonych symbolem **KK** – 20 m,
 - 2) dróg oznaczonych symbolem **KDZ** – 8 m
 - 3) dróg oznaczonych symbolem **KDL, KDD, KDW** – 6 m,
 - 4) cieków wodnych oznaczonych symbolem **WS** – 3 m,
3. Odstępstwa od ustaleń **ust.1** dopuszcza się tylko w sytuacjach oznaczonych na rysunku planu.
4. Ustala się, że linie, o których mowa w **ust. 1** nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojeżdż, parkingów i miejsc parkingowych.
5. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

§ 6.

1. W zakresie realizacji ogrodzeń, z zastrzeżeniem **ust.2** ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość ogrodzenia 2,2 m,

- 2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych,
 - 3) dopuszczenie stosowania żywopłotów i ogrodzeń z zieleni.
2. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w **§ 10 pkt.2 lit. i.**

§ 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

- 1) zakazu realizacji urządzeń reklamowych typu billboard,
- 2) dopuszczenia lokalizacji jedynie szyldów na terenach oznaczonych symbolem **MN** oraz terenach położonych w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej i obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDW, R, WS, ZN i ZP.**

§ 8.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych z uwzględnieniem istniejącego sąsiedztwa,
- 2) zasady realizacji dachów:
 - a) na terenach **od 1.MN do 12.MN, od 1.MN/U do 3.MN/U, od 1.RM do 5.RM, od 3.U do 10.U, 1.U/SM** dla zabudowy wolnostojącej:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) spadziste o nachyleniu połaci dachowych 20°-30°,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-50°,
 - b) na terenach **od 1.MN do 12.MN, 1.MN/U do 3.MN/U, od 1.RM do 5.RM** dla zabudowy bliźniaczej - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35°-50°,
 - c) na terenach **1.U, 2.U, 1.US:**
 - dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) - spadziste 20°-30°,
 - budynki dwukondygnacyjne z drugą kondygnacją w poddaszu – spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-50° lub łukowe,
 - budynki dwukondygnacyjne z drugą pełną kondygnacją – łukowe, płaskie, spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°
 - budynki trzykondygnacyjne z trzecią kondygnacją w poddaszu - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30° -50°
 - budynki trzykondygnacyjne - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°
 - d) dla garaży i budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/U** - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-25°
 - e) dla garaży i budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami **U, RM** - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-45°
- 3) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy,
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków paneli syntetycznych, tzw. siddingu.
- 5) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w **§ 10 pkt.2 i pkt.5,**
- 6) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 0,3 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzeźna terenu jest najwyższa.

§ 9.

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

- 1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu oraz realizacji obiektów budowlanych bez wyposażenia ich w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną,
- 2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenie oznaczonym symbolem **1U/SM**,
- 3) ograniczenia określone w **pkt.2** nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
- 4) nakaz uwzględnienia zasady, że działalność przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska naturalnego powyżej norm określonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu,
- 2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt.1 obowiązuje:
 - a) nakaz przeprowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzujących zapewniających zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Zębice,
 - b) nakaz nawiązania do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, sposobu kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,
 - c) nakaz zharmonizowania nowo projektowanej i istniejącej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną zespołu ruralistycznego, w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,
 - d) zakaz realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,
 - e) nakaz realizacji nowych budynków na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,
 - f) nakaz stosowania w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglonym, matowym, przy czym w obiektach zabytkowych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - g) w budynkach murowanych nakaz kształtowania elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w obszarze układu ruralistycznego wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - h) nakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - i) nakaz nawiązania formy, materiału i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonanych z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,

- j) nakaz uwzględnienia ustaleń §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - k) nakaz ochrony krajobrazu historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym istniejącego drzewostanu oraz układu dróg i cieków wodnych,
 - l) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
- 3) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, której mowa w pkt.1, jest równoznaczna z granicami obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - 4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:
 - a) dom mieszkalny nr 2 Zębice XIX/XXw.
 - b) dom mieszkalny nr 7 Zębice poł. XIX/XX
 - c) dom mieszkalny nr 10 Zębice poł. XIX/XX
 - d) dom mieszkalny nr 13 Zębice poł. XIX/XX
 - e) dom mieszkalny nr 20 Zębice poł. XIX/XX
 - f) dom mieszkalny nr 22 Zębice poł. XIXw,
 - 5) dla obiektów określonych w pkt.4 obowiązuje:
 - a) nakaz restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) nakaz zachowania lub odtworzenia w przypadku zniszczonych elementów rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
 - c) nakaz utrzymania i otworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego,
 - d) nakaz zachowania lub odtworzenia zniszczonych elementów historycznego układu i wystroju wnętrz,
 - e) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
 - f) nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - g) nakaz uwzględnienia ustaleń §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - h) nakaz uwzględnienia w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów,
 - i) nakaz prowadzenia prac budowlanych na obiektach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - 6) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
 - a) nr 4/84/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
 - b) nr 5/85/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze (faza młodsza),
 - c) nr 4/110/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,
 - d) nr 16/112/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,
 - e) nr 17/113/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: epoka kamienia. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,
 - 7) w zasięgu stanowisk, o których mowa w pkt.6 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - 8) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu,
 - 9) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt.8 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) zabytkowe aleje drzew, oznaczone na rysunku planu,
 - 11) dla obiektów określonych w pkt.10 obowiązuje nakaz ochrony drzew oraz zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan drzewostanu.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 1.MN - 2MN, 1.U, 2.U, 1.US - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - b) 3 MN - 12MN – **700 m²**, w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **350 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) od 1.MN/U do 3.MN/U - **1000 m²**,
 - d) od 3.U do 10.U, 1.U/SM - **1200 m²**,
 - e) 1.ZP, 2.ZP, od 1.E do 4.E, 1.KK, 2.KK, od 1.KDZ do 3.KDZ, od 1.KDL do 9.KDL, od 1.KDD do 4.KDD, od 1.KDW do 10.KDW - **1 m²**
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) od 1.RM do 5.RM, 1.U, 2.U, 1.US - **20 m**,
 - b) od 1.MN do 12.MN - **20 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **10 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) od 1.MN/U do 3.MN/U - **20 m**,
 - d) od 3.U do 10.U, 1.U/SM - **25 m**,
 - e) od 1.R do 5.R, od 1.WS do 11.WS, od 1.ZN do 15.ZN, 1.ZP, 2.ZP, od 1.E do 4.E, 1.KK, 2.KK, od 1.KDZ do 3.KDZ, od 1.KDL do 9.KDL, od 1.KDD do 4.KDD, od 1.KDW do 10.KDW - **1 m**,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75⁰ do 105⁰.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami,
- 3) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny,
- 4) obowiązek obsługi nowo widzianych działek budowlanych z drogi o niższej klasie technicznej, w przypadku gdy będą one graniczyły z więcej niż jedną drogą lub za pomocą dróg wewnętrznych i dojazdowych włączonych do drogi oznaczonej symbolem 2.KDZ,
- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana, w ilości co naj mniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to także miejsce w garażu.
 - b) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
 - usług i handlu, obiektów produkcyjnych za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych,

- usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych,
- c) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

§ 13.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) na całym obszarze planu:

- a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,
- b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych,

2) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu,
- b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
- c) nakaz realizacji nowych sieci wodociągowych w układzie promienisto-pierścieniowym,
- d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych określonych w przepisach odrębnych,

3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

- a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacyjną sanitarną zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, przy założeniu realizacji systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
- b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,
- c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
- e) nakaz określony w lit. d nie dotyczy istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiornikach szczelnych, otwartych na terenach własnych inwestora,
- g) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit. f dopuszczenie odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- h) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,

4) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
- b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,

- c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,
 - d) w celu zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
 - e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW,
- 5) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego, po uwzględnieniu warunków technicznych dostarczania paliwa gazowego,
 - b) w celu zaopatrzenia w gaz nowych odbiorców dopuszczenie rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące i projektowaną sieć gazową niezbędną dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców,
 - c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, w których należy zachować zasady określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - e) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny,
- 6) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:
- a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych i rzek
 - b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych i rzek.
 - c) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 14.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 15.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM, U, U/SM
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami US, R, WS, ZN, ZP, E, KK, K, KDZ, KDL, KDD, KDW.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – **10 m**,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **6 m**.
 - b) maksymalna intensywność zabudowy
 - **0,4** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - **60%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - **50%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **500 m²**.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 3.MN do 12.MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – **10 m**,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **6 m**.
 - b) maksymalna intensywność zabudowy
 - **0,4** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

- **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - **60%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - **50%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **700 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **350 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **350 m²**.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN/U do 3.MN/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych,
 - b) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - zabudowy usługowej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w **pkt.1**,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – **10 m**,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **6 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**, , przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż **500 m²**.

19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.RM do 5.RM** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - b) garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – **10 m**,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - budynków inwentarskich – **8 m**
 - budynków gospodarczych i garaży – **8 m**.
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **50%** powierzchni działki budowlanej,

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) obiekty produkcyjne,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych, pod warunkiem, że będą one przeznaczone na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową,
 - c) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - d) garaże i budynki gospodarcze,
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych i obiektów produkcyjnych oraz budynków mieszkaniowych i urządzeń infrastruktury technicznej – **12 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **8 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – **250 m²**.
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa z zakresu usług oświaty, nauki, edukacji, kultury, z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej w formie świetlicy.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - b) lokale usługowe z zakresu usług gastronomii i handlu detalicznego lokalizowane w budynkach przeznaczenia podstawowego,
 - c) budynki gospodarcze,
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych – **10 m**,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - budynków gospodarczych – **8 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 3.U do 10.U** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,
 - b) obiekty produkcyjne,
 - c) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe i produkcyjne,
 - d) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w **pkt. 1**,
 - e) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - f) garaże i budynki gospodarcze.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych, mieszkalnych, obiektów produkcyjnych - **10 m**,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **6 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia budynków mieszkalnych - **50%** powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej
 - g) maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – **200 m²**,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usług sportu i rekreacji oraz obiekty i urządzenia sportowo rekreacyjne, w tym boiska i korty tenisowe.

- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług kultury, w tym świetlica wiejska,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) budynki gospodarcze,
- 3) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych, obiektów socjalno - gospodarczych – **10,5 m**,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - budynków gospodarczych – **8 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U/SM** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa oraz składy i magazyny, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,
 - b) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe i produkcyjne,
 - c) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - d) garaże i budynki gospodarcze.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych, mieszkalnych, magazynów - **10 m**,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **6 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia budynków mieszkalnych - **50%** powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.R do 5.R** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady, bez zabudowy.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.WS do 12.WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** wody powierzchniowe, rowy melioracyjne.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o ile lokalizacja związana jest z gospodarką wodną lub przeciwpowodziową.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.ZN do 16.ZN** ustala się **przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurządzona, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZP, 2.ZP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń urządzona, bez zabudowy.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne, w tym place zabaw,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, dojścia piesze, ścieżki rowerowe.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych - **6 m**,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,1**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) minimalna powierzchnia pokrycia terenów zielenią urządzoną - **70%** powierzchni działki budowlanej.

§ 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.E do 4.E** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, stacje transformatorowe,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KK** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny kolejowe.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowy nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego.
- 4) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, parkingów, obiektów małej architektury, dróg dojazdowych, do obsługi stacji kolejowej.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDZ do 4.KDZ** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi zbiorczej.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1.KDZ – plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
 - b) 2.KDZ – 19 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3.KDZ – 6 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4.KDZ – 9,5 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDL do 9.KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi lokalnej.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1.KDL – 12 – 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KDL – 12 m,
 - c) 3.KDL – 12 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4.KDL – 12 m,
 - e) 5.KDL – 15 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6.KDL – 15 m, na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
 - g) 7.KDL - plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
 - h) 8.KDL - plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2 m oraz rejon skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
 - i) 9.KDL - plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2 - 3 m oraz rejon skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.

§ 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDD do 4.KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi dojazdowej.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1.KDD – 16 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 22,5 m,
 - b) 2.KDD – 10 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3.KDD – 10 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4.KDD – 10 m.

§ 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDW do 10.KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi wewnętrzne.

- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,
 - b) 2.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,
 - c) 3.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,
 - d) 4.KDW – 10 m,
 - e) 5.KDW – 10 m,
 - f) 6.KDW – 8 – 8,5 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,
 - g) 11.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 15 m,
 - h) 8.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 20 m,
 - i) 9.KDW – 10 m,
 - j) 10.KDW – 8 m.

Rozdział 3 Przepisy końcowe.

§ 35.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice, gmina Święta Katarzyna zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/384/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 7 czerwca 2002 r.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 37.

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprwicz