

**UCHWAŁA NR XXXXV/288/13
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 25 czerwca 2013 r.**

**w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – rejon ulicy
Szkolnej, gmina Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) **w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130. poz.871)** oraz w związku z uchwałą Nr XLII/311/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – rejon ulicy Szkolnej, gmina Siechnice,

Rada Miejska w Siechnicach, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (Uchwała Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r.), uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – rejon ulicy Szkolnej, gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje część obrębu Radwanice, w obszarze przyległym do drogi krajowej nr 94 – ul. Wrocławska, w rejonie ulic: Dębowa, Parkowa, Cedrowa, Szkolna, Graniczna, Spokojna i Spacerowa, wraz z terenami cmentarza, zgodnie z granicą wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów jednostek wraz z numerami;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 6) stanowisko archeologiczne o nieokreślonej powierzchni;
 - 7) granica obszaru objętego ochroną konserwatorską na podstawie wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, w tym oznaczenia obowiązujących obiektów i terenów chronionych wyznaczanych na podstawie przepisów odrębnych, **nie są** ustaleniami planu:
- 1) **strefa od magistrali wodociągowej** - oznaczona w odległości 5 m od osi wodociągu Ø500 w obu kierunkach, posiadająca znaczenie informacyjne o obowiązujących ograniczeniach w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) **granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza** - posiadająca znaczenie informacyjne o obowiązujących ograniczeniach w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji cmentarzy;
 - 3) pozostałe oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu, posiadające znaczenie informacyjne.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek w stanie wykończonym, obliczany po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, itp. elementów, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;
- 3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą-dominującą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające - dominujące, które w skutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy obliczonej dla wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;

- 7) **strefie** - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 8) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 9) **urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 10) **zabudowie** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5.1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
 - 3) **MWn** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności;
 - 4) **UMN** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
 - 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
 - 6) **UO** - tereny usług oświaty;
 - 7) **ZP/US** – tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;
 - 8) **U/P** - tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
 - 9) **ZP/WS** - tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem wód powierzchniowych;
 - 10) **ZPiw** - tereny zieleni towarzyszące obiektom budowlanym stanowiące obudowę cieków wodnych;
 - 11) **ZPi** - tereny zieleni towarzyszące obiektom budowlanym;
 - 12) **ZC** - tereny zieleni cmentarnej;
 - 13) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
 - 14) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 15) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 16) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
 - 17) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Na każdym terenie jednostki dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie jednostki, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej.
 3. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody wynikających z występowania form ochrony przyrody ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia wspólne dla obszaru objętego planem

- § 7.** Ustala się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** oraz zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – wyznaczone odpowiednio w odległości: 5 m, 6 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości:
 - a) 0,3 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 0,3 na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 0,5 na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**,
 - d) 0,5 na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
 - e) 0,6 na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
 - f) 0,6 na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**,
 - g) 0,6 na terenach zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/US**,
 - h) 0,7- na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**,
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum:
 - a) 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,

- d) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**, z czego nie mniej niż $\frac{1}{4}$ zieleni wysokiej,
 - e) 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, z czego nie mniej niż $\frac{1}{4}$ zieleni wysokiej,
 - f) 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**, z czego nie mniej niż $\frac{1}{4}$ zieleni wysokiej,
 - g) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/US**, z czego nie mniej niż $\frac{1}{4}$ zieleni wysokiej,
 - h) 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**, z czego nie mniej niż $\frac{1}{4}$ zieleni wysokiej;
- 4) maksymalna wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji dla budynków:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** wynosi **2** pełne kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** wynosi **2** pełne kondygnacje nadziemne,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
 - d) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
 - e) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
 - f) na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
 - g) na terenach zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/US** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
 - h) na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P** wynosi **3** kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi:
- a) 12 metrów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 12 metrów na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 12 metrów na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**,
 - d) 12 metrów na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
 - e) 12 metrów na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
 - f) 12 metrów na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**,

- g) 12 metrów na terenach zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/US**,
 - h) 12 metrów na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek oraz ustalenia § 9 pkt 5 nie stanowią inaczej należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45° ,jednocześnie ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją - takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
 - 7) ustalenia dotyczące nachylenia połaci dachowych o których mowa w pkt 6 nie dotyczą: dachów mansardowych oraz lukarn, wykuszów itp. elementów;
 - 8) dopuszcza się dachy łukowe lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 30° dla budynków mieszkalnych o jednej kondygnacji nadziemnej;
 - 9) dachy samodzielnych budynków gospodarczych i garażowych; należy kształtować jak o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 25° lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°;
 - 10) w przypadku budynków mieszkalnych okapy należy sytuować na wysokości nie wyższej niż 7,5 m nad poziomem terenu, na którym ma być lokalizowany budynek;
 - 11) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach powierzchni przykryć dachowych;
 - 12) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. elementów nieprzekraczających 50% powierzchni dachu;
 - 13) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;
 - 14) ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 8. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska i przyrody** - obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem:

- a) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem: **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU**, **UMN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- d) na terenie jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** jak dla terenów zabudowy związanej za stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZP/US** jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.

§ 9. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego**:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne, oznaczone graficznie na rysunku planu i opisane następującym symbolem, tożsamym z numerem AZP- 3/7/81-29 AZP;
- 2) w obrębie znajdującego się na obszarze opracowania planu chronionego stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z granicą oznaczoną na rysunku planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych - strefa obserwacji archeologicznej jest równoznaczna z obszarem wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
- 4) na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 3, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obejmuje się ochroną obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obejmujący tereny zgodnie z granicą strefy oznaczonej na rysunku planu - obowiązują następujące ustalenia w zakresie:
 - a) zachowania bryły budynków, w tym kształtu dachu,
 - b) zachowania materiału elewacyjnego i kolorystyki,
 - c) dachy budynków należy pokrywać dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkowo-podobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - d) obowiązują dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe o kacie nachylenia połaci 38°-45°,
 - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe,
 - g) zakazuje się budowy wszelkich ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - h) zakazuje się lokalizacji wszelkich konstrukcji wieżowych w tym służących instalacji urządzeń technicznych,
 - i) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym terenem,
 - j) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować wyłącznie jako kablowe.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) na rysunku planu oznaczono strefę ochrony sanitarnej od cmentarza, o której mowa w § 3 ust. 3 pkt 1;
- 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 – „Pradolina Rzeki Odry (S Wrocław)” - ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 33.

§ 11.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 750 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 800 m² na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 20 m² dla obiektów infrastruktury technicznej i terenów służących komunikacji,

- d) 750 m² na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:
 - a) 20 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź terenach jednostek zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 30 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności,
 - c) 4 m na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
 - 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych brakiem możliwości dotrzymania ustalonych w planie minimalnych szerokości frontu dopuszcza się pomniejszenie szerokość frontu działki, jednak nie więcej niż 20%;
 - 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°.
2. W przypadku wydzielenia działek budowlanych, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości min. 5 m liczonej w liniach podziału geodezyjnego.
3. Przez spełnienie warunku o którym mowa w ust. 2, uznaje się wydzielenie drogi - ulicy wewnętrznej z działek przyległych.

§ 12.1. Parkingi przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, z zastrzeżeniem ust. 2, należy lokalizować w granicach działek lub terenów, na których znajdują się te obiekty.

2. Obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - 2) 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinny;
 - 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu;
 - 4) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług edukacji publicznej oraz obiektów sportu i rekreacji;
 - 5) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów drobnego rzemiosła usługowo – produkcyjnego oraz dopuszczonych w planie pozostałych obiektów usług;
 - 6) 25 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych.
3. Dostępów poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej lub drogi wewnętrzne.

§ 13.1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **UO** - tereny usług oświaty;
 - 2) **ZP/US** – tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;
 - 3) **ZP/WS** - tereny zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi;
 - 4) **ZC** - tereny cmentarza;
 - 5) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
 - 6) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 7) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej:

- 1) umieszczanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3 nośników reklamowych;
- 2) nie dopuszcza się sytuowania wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
- 3) wymiar pionowy obiektów, o których mowa w pkt 1, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu nie może być większa niż 3 m
- 4) realizację w formie przeznaczenia uzupełniającego: elementów małej architektury, miejsc parkingowych, przystanków komunikacji zbiorowej; kiosków i zieleni towarzyszącej.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

- § 14.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować, w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej.
- § 15.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** przeznacza się pod:
- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
 - 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć usługi znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o charakterze drobnego handlu detalicznego, gastronomii, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp., oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 2. Usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym.

- § 16.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **MWn** i opisany jako **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności przez którą należy rozumieć wolno stojący budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający od 3 do 12 lokali mieszkalnych o maksymalnej liczbie 3 klatek schodowych lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleń i urządzenia rekreacyjne itp.
2. Dachy budynków na terenie, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 30°.

- § 17.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **UMN** i opisany jako **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** przeznacza się pod:
- 1) **usługi podstawowe**– przez które należy rozumieć usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
 - 2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
 - 3) **małe zakłady produkcyjne** o powierzchni zabudowy do 200 m²;
 - 4) **mieszkania towarzyszące** – przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję usługową, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania.
2. Mieszkania towarzyszące, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

- § 18.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U**, **2 U**, **3 U** i opisane jako **tereny zabudowy usługowej** przeznacza się pod:
- 1) **usługi podstawowe**– przez które należy rozumieć: usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
 - 2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
 - 3) **usługi kultury** - przez które należy rozumieć publiczne placówki kultury, takie jak: świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne.
2. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 U**, **2 U** zakazuje się prowadzenia działalności związanej z produkcją, dystrybucją, sprzedażą, magazynowaniem artykułów żywnościowych.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe.

- § 19.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **UO** i opisany jako **tereny sportu i rekreacji oraz usług oświaty** przeznacza się pod:

- 1) **usługi oświaty** - przez które należy rozumieć placówki takie jak: przedszkola, szkoły, obiekty służące kształceniu dodatkowemu lub uzupełniającemu, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleń i urządzenia rekreacyjne itp;
 - 2) **obiekty sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć obiekty kultury fizycznej w formie budynków, budowli oraz terenowych urządzeń sportowych takich jak: korty, boiska, bieżnie, trybuny, baseny, hale sportowe, sale gimnastyczne, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 3) **plac zabaw.**
2. Obiekty sportu i rekreacji, o których mowa w ust. 1, pkt 2, dopuszcza się jako przeznaczenie towarzyszące obiektom usług oświaty.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe.

§ 20.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/US** i opisany jako **tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji**, z zastrzeżeniem ust. 2, przeznacza się pod:

- 1) **obiekty sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć obiekty kultury fizycznej w formie budynków, budowli oraz terenowych urządzeń sportowych takich jak: korty, boiska, bieżnie, trybuny, baseny, hale sportowe, sale gimnastyczne, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleń i urządzenia rekreacyjne, szalety, zaplecza socjalne i gospodarcze itp.;
 - 2) **parki, skwery ogrody** wraz z placami zabaw, oraz inne podobne zagospodarowanie zielenią o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym lub estetycznym;
 - 3) **terenowe urządzenia sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć obiekty kultury fizycznej w formie terenowych urządzeń sportowych takich jak: korty, boiska, bieżnie itp. wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 4) **plac zabaw;**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe.

§ 21.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P** i opisany jako **tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych** przeznacza się pod realizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń służących działalności:

- 1) **usługi podstawowe**– przez które należy rozumieć usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
- 2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
- 3) **usługi kultury** - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury, takie jak świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 4) **usługi z zakresu spedycji, logistyki i transportu** – przez które należy obsługę spedycji, przeładunek, składowanie i sortowanie towarów i działalność kurierską;
- 5) **nieuciążliwej działalności produkcyjnej** przez którą należy rozumieć produkcję związaną z montażem i produkcją rzemieślniczą;

- 6) **usługi związane z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych;**
- 7) **usługi związane z wynajmem środków transportu oraz maszyn i urządzeń.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, dopuszcza się realizację obiektów stanowiących skuteczne rozwiązania techniczne zmniejszające poziom hałasu na terenach chronionych akustycznie;
 - 2) obowiązują dachy płaskie.
3. Na działce ewidencyjnej nr 795 zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, z wyjątkiem sytuacji związanych z realizacją obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej.

§ 22. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/WS** i opisany jako **tereny zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi** przeznacza się pod:

- 1) **parki, skwery i ogrody**, oraz inne podobne zagospodarowanie zielenią o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym lub estetycznym;
- 2) **wody powierzchniowe stojące;**
- 3) **place zabaw.**

§ 23.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZPiw, 2 ZPiw, 3 ZPiw, 4 ZPiw** i opisane jako **tereny zieleni towarzyszące obiektom budowlanym stanowiące obudowę cieków wodnych** przeznacza się pod:

- 1) **zielenią urządzonej lub nieurządzonej** – przez którą należy rozumieć łąki i inną zielenią niską o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym stanowiącą obudowę cieków wodnych;
- 2) **wszelkie obiekty służące gospodarce przeciwpowodziowej.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych w formie bulwarów nadrzecznych;
 - 2) zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, z wyjątkiem sytuacji związanych z realizacją obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej;
 - 3) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów polegające na przywróceniu naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, który został przekształcony-podniesiony bez wymaganych pozwoleń administracyjnych.

§ 24. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZPi, 2 ZPi** i opisane jako **tereny zieleni urządzonej towarzyszące obiektom budowlanym** przeznacza się pod:

- 1) **zielenią związaną z zagospodarowaniem działek budowlanych przyległych do tych terenów jednostek;**
- 2) **place zabaw.**

§ 25.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZC, 2 ZC** i opisane jako **tereny zieleni cmentarza** przeznacza się pod **cmentarz.**

2. Na terenach, o których mowa w ust.1:
 - 1) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych ściśle związanych z funkcją terenu wraz z zielenią towarzyszącą;

- 2) obowiązują szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości 0,5,
 - b) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 14 m,
 - c) obowiązują dachy o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale 10° – 65°.

§ 26.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 WS, 2 WS** i opisane jako **tereny wód powierzchniowych** przeznacza się pod publiczne wody powierzchniowe płynące wraz z urządzeniami wodnymi związanymi z zagospodarowaniem nabrzeży.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych w formie kładek pieszych.

§ 27.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDL, 2 KDL, 3 KDL** i opisane jako **tereny dróg publicznych klasy lokalnej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDL** dopuszcza się realizację zieleni przyulicznej i miejsc postojowych.

§ 28.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDD, 2 KDD** i opisane jako **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wspólne prowadzenie jezdni i ciągów pieszych, w standardzie strefy ruchu uspokojonego.

§ 29. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW** i opisane jako **tereny dróg wewnętrznych** przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

§ 30. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **E** i opisany jako **tereny infrastruktury technicznej- elektroenergetyka** przeznacza się pod sieci i urządzenia elektroenergetyczne.

ROZDZIAŁ 4 **Zasady uzbrojenia terenu.**

§ 31. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy rozbudowywać, na terenach dróg publicznych oraz pozostałych terenach komunikacji.
- 2) na terenach własnych inwestorów możliwa jest realizacja urządzeń technicznych uzbrojenia, towarzyszących inwestycjom.

- § 32.1. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
2. Na rysunku planu oznaczono strefę od magistrali wodociągowej, o której mowa w §3 ust. 2 pkt 1.
- § 33.1. Odprowadzenie ścieków należy dokonywać poprzez komunalny, rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2. Do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków.
- § 34.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania mocy zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
 3. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych. Trasy nowych napowietrznych linii energetycznych, należy lokalizować poza terenami zabudowanymi.
 4. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych.
- § 35. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności;
 - 2) poprzez budowę sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
- § 36. Zaopatrzenie w energię ciepłą, należy zapewnić poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.
- § 37. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe

- § 38. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10%.
- § 39. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radwanic (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 24 poz. 1132).
- § 40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.
- § 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady