

Wydział Inwestycyjny
/ w miejscu

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek nr **549/127, 549/136, 549/144, 549/145, 549/200, 549/217, 549/215, 549/219, 549/225** położonych w obrębie Siechnice, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice - ETAP II (uchwała Nr LXXIX/701/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 11 stycznia 2024 r, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego z dnia 25.01.2024 r, poz. 651):

- działki nr: **549/127, 549/136, 549/144, 549/145, 549/200, 549/217** położone są na terenie oznaczonym symbolem **1UP/ZP**,
- działki nr **549/215, 549/219** położone są na terenie oznaczonym symbolem **2 UP**,
- działka nr **549/225** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **1UP/ZP, 1KPZ**, o następującym przeznaczeniu:

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi publiczne;
 - 2) nieuciążliwe usługi podstawowe;
 - 3) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych i o spadkach 30°- 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
 - 2) w istniejących budynkach dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
 - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 12 m;
 - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
 - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usług i ochrony przeciwpożarowej;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) usługi publiczne, ochrona przeciwpożarowa, nieuciążliwe usługi podstawowe = 500 m²;
 - 2) zieleń urządzona, parkingi = 200 m²;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej = 4 m².

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi publiczne;
 - 2) nieuciążliwe usługi podstawowe;
 - 3) zieleni urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m²;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) parkingi, w tym nadziemne lub podziemne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 1,0,
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: od 0,01 do 3,0;
 - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
 - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usług;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren publiczny placu miejskiego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m²;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) parking podziemny;
 - 4) zieleni urządzona;
 - 5) infrastruktura techniczna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy – małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem mogą zajmować maksymalnie 50% powierzchni terenu;
 - 2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) dopuszcza się możliwość zabudowy terenu utwardzonymi nawierzchniami stanowiącymi maksymalnie 80% powierzchni terenu;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: małe obiekty handlowe i gastronomiczne o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem o maksymalnej wysokości do 3 m;
 - 5) należy wprowadzić elementy zieleni dekoracyjnej podkreślające układ urbanistyczny placu miejskiego, maksymalnie na 20% powierzchni placu.

Rozdział 1.

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa lokalizacji usług;
- 5) strefy zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej;
- 6) oznaczenia budynków o dachach stromych i płaskich-attykowych;
- 7) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 10) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 11) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 12) wymiary w metrach.

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

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

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące decyzje administracyjne oraz gminne plany i programy opracowane na podstawie innych ustaw w zakresie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, gospodarki odpadami;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodując zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz innych towarzyszących wolnostojących obiektów kubaturowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 8) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony (z wyłączeniem obsługi warsztatowej pojazdów), usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji, inne usługi o charakterze obsługi ludności oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 9) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi w zakresie inwestycji celu publicznego w rozumieniu *ustawy o gospodarce nieruchomościami*: łączności publicznej i sygnalizacji, budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych; budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług; budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego (w tym komisariat policji) a także obiekty kultury, obiekty ochrony przeciwpożarowej (remizy straży pożarnej);
- 10) usługach - należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi podstawowe i usługi publiczne;
- 11) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu *ustawy Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz (w tym gazociągi wysokiego ciśnienia) i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 12) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu *ustawy Prawo budowlane*.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

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

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

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

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

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

- 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach MNI, MW, MW/US, MN/U, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW, U, UP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenach UZ – jak dla terenów szpitali w miastach;
- 4) na terenach UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) na terenach US, USR/ZP i ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

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

- 1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni i historyczne nawierzchnie;
- 3) przy przebudowie obiektów istniejących objętych ochroną wymagane jest zachowanie ich gabarytów, formy i detalu architektonicznego;
- 4) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunku planu wyznaczonych liniami zabudowy;
- 5) nowa zabudowa lokalizowana w miejscach wskazanych rysunku planu, o których mowa w pkt 4 powinna ona być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi i materiałem wykończeniowym do dawnej zabudowy elektrociepłowni, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 6) ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy kubaturowej wprowadzanej w miejscu wyburzanych obiektów, w historyczną zabudowę

poprzemysłową – nowe kubatury o formach prostopadłościennych, z zastosowaniem tradycyjnej dla architektury przemysłowej kolorystyki i materiałów elewacyjnych: cegła, szkło, stal,

- 7) stosować historyczny rodzaj pokryć dachów stromych: dachówką w kolorze ceglстым, a w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, dla nowopowstałych obiektów należy stosować pokrycie dachu odpowiednio jak dla zabudowy historycznej
- 8) dla nowej zabudowy ustala się dachy płaskie;
- 9) wymagane jest stosowanie kolorystyki i materiałów wykończeniowych jak na sąsiedniej zabudowie;
- 10) ustala się zakaz stosowania przegrodzeń wewnątrz historycznego zespołu zabudowy elektrociepłowni;
- 11) dopuszcza się wyгородzenie ogrodzeniem ażurowym północno-zachodniej części terenu 1P/U oznaczonego na rysunku planu jedynie w przypadku realizacji usług oświaty;
- 12) ustala się zakaz dokonywania podziałów nieruchomości powodujących podział obiektów budowlanych;
- 13) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie;
- 14) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
- 15) w odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3MW, tworzącej charakterystyczny zespół budynków z początku XX wieku stanowiący unikalną wartość, ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej:
 - a) ochronie podlegają gabaryty budynków (wysokość zabudowy), geometria dachów (spadki i układy połaci dachowych), rodzaj i kolorystyka materiałów pokryć dachowych i elewacji budynków, układ otworów okiennych i drzwiowych wraz z ich podziałami,

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

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

- 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;
 - 10) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
 - 11) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych.
4. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny – w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Fabryczna 6*,
 - c) Zespół Elektrociepłowni „Czechnica”, pod adresem *ul. Fabryczna 22*, który stanowią:
 - brama wjazdowa w północno-zachodniej części zespołu,
 - budynek administracyjny + łazienka żeńska i magazyn,
 - magazyn modeli i czyściwa,
 - budynek administracyjny główny,
 - budynek pompowni wody sieciowej,
 - budynek turbogeneratorów I i II,
 - budynek turbogenerators III,
 - budynek kotłowni + szatnie,
 - budynek zmiękczałni wody,
 - budynek warsztatów,
 - magazyny + laboratorium,
 - budynek przychodni i stołówki,
 - budynek straży pożarnej,
 - budynek wartowni,
 - komin (czynny),
 - komin (nieczynny),
 - zbiornik wodny (pozostałości po dawnej chłodni kominowej),
 - chłodnia kominowa,
 - chłodnia kominowa,
 - dom mieszkalno-pracowniczy,
 - dom mieszkalno-pracowniczy,
 - dom mieszkalno-pracowniczy,
 - dom mieszkalno-pracowniczy,
 - dom mieszkalno-pracowniczy,
 - brama wjazdowa - we wschodniej części zespołu,
 - stacja transformatorowa nasłupowa - we wschodniej części zespołu,
 - podstacja transformatorowa o bryle w formie wieży – we wschodniej części zespołu,
 - budynek garaży – we wschodniej części zespołu,
 - budynek nastawni rozdzielni R2,
 - budynek sprężarkowni /kompresownia/,
 - rozdzielnia (stacja) napowietrzna [SN],
 - d) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Kolejowa 10*,
 - e) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Opolska 5*,
 - f) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Opolska 7*,
 - g) budynek mieszkalno-gospodarczy, pod adresem *ul. Opolska 19*,
 - h) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Opolska 21*,
 - i) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 2*,
 - j) budynek gospodarczy, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 2*,
 - k) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 3*,
 - l) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 7*,
 - m) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 16*,
 - n) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 19*,
 - o) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 37*,
 - p) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 39*,

- q) zespół budowlany dawnego *Instytutu Hodowli Roślin*, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 6*,
 - r) gimnazjum, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 6*,
 - s) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 1 i 1A*,
 - t) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 7*,
 - u) oficyna mieszkalna, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 7*,
 - v) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Gimnazjalna 11*,
 - w) dom mieszkalny, pod adresem *ul. Gimnazjalna 6*,
 - x) cielętnik, pod adresem *ul. Księżnej Anny z Przemyślidów 6*,
 - y) *remiza OSP*, pod adresem *ul. Piastów Śląskich 26*;
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „*sidding*” oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej,
 - f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („*baranki*”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry),
 - g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach frontowych, z wyłączeniem obiektu ujętego w ewidencji zabytków znajdującego się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3P/U,
 - h) elementy napowierzchniowe projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.
5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych (na obszarze dawnej wsi Siechnice, miejscowości o metryce średniowiecznej), tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków; w granicach tej strefy inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
6. Stanowiska archeologiczne:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) stanowisko nr 1/63/82-29 AZP) - *osada kultury łużyckiej: epoka brązu – okres halsztacki. Osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich*,
 - b) stanowisko nr 21/66/82-29 AZP) - *osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa IX-X w.*,
 - c) stanowisko nr 22/67/82-29 AZP) - *ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze (faza starsza)*,
 - d) stanowisko nr 10/92/82-29 AZP) - *ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa: średniowiecze*;
 - 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi przewidywanymi na obszarze stanowisk archeologicznych oraz w zasięgu ich oddziaływania wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych wobec czego zasób ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

2. W liniach rozgraniczających dróg: zbiorczych KDZ, lokalnych KDL i dojazdowych KDD dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację tymczasowych, parterowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) o wysokości nie większej niż 4 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m².

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

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

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

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

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

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

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

2. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U i U:
 - a) wolno stojąca = 450 m²,
 - b) bliźniacza = 300 m².
 - c) szeregowa = 150 m²;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MW/US, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 1000 m²;
- 3) zabudowa usługowa w granicach terenów MN, MNI, MNI/U, MW/US, MW/U, M/U, U/MW i U = 500 m²;
- 4) zabudowa produkcyjna w granicach terenów P/U i U/P = 1000 m²;
- 5) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/US, MW/U, M/U, U/MW, U, U/P i P/U = 4 m²;
- 6) dla działek pod wydzielone garaże w granicach terenów MNI, MNI/U, MW, MW/US, MN/U, MW/U, M/U, U/MW, U, KS i ZP = 15 m².

3. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U:
 - a) wolno stojąca = 20 m,
 - b) bliźniacza = 10 m,
 - c) szeregowa = 6 m;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MW/US, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW = 20 m;
- 3) zabudowa usługowa w granicach terenów MN, MNI, MNI/U, MW/US, MW/U, M/U, U/MW i U = 20 m;
- 4) zabudowa usługowa i produkcyjna w granicach terenów P/U i U/P = 20 m;
- 5) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie

w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/US, MW/U, M/U, U/MW, U, U/P i P/U = 2 m.

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

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

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

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

a) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej tj. drzew i krzewów o docelowej wysokości przekraczającej 3m,

b) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;

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

a) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m;

b) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

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

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

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

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

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

1. Komunikacja:

1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;

2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

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

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

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

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. Zaopatrzenie w wodę: z miejskiej, zakładowej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków i ich utylizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach inwestorów.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) przez obszar objęty planem przebiega przesyłowy gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200;
 - 2) zaopatrzenie w paliwa gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się obowiązek przebudowy naziemnej sieci ciepłowniczej na sieć podziemną przy najbliższej modernizacji, lecz nie później niż w ciągu 15 lat od wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 3) dopuszcza się na terenach produkcyjno-usługowych, oznaczonych symbolami P/U, lokalizację naziemnych sieci ciepłowniczych.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych.
11. Melioracje: w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy dokonać naprawy układu drenażowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) maksymalna moc zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW;
 - 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.

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

§ 53. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Wydruk tego dokumentu, na podstawie art. 39³ ustawy Kodeks postępowania administracyjnego nie wymaga odręcznego podpisu. Został on wytworzony przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego, utrwalony w postaci elektronicznej i podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości z upoważnienia Burmistrza Siechnic. Identyfikator tego pisma, nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane to nr 36051.2025.