

Siechnice, dnia 8 grudnia 2025 r.

**Wydział Utrzymania
i Inwestycji Drogowych/
w miejscu**

Wypis wyrys z planu

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek nr **385/8, 376/2, 376/5** 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 Województwa Dolnośląskiego z dnia 25.01.2024 r, poz. 651):

- działki nr **385/8, 376/5** położone są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz na terenie oznaczonym symbolem **2KDZ**,
- działka nr **376/2** położona jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz na terenie oznaczonym symbolami **2KDZ, 6MNI**, o następującym przeznaczeniu:

§ 14. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNI** do **13MNI**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie do 12 lokali mieszkalnych w budynku.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²;
- 2) na terenie 12MNI należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny zapewniający połączenie drogi lokalnej 5KDL (przez teren 4MNI/U) z drogą dojazdową 17KDD;
- 3) na terenie 13MNI dopuszcza się zabudowę usługową związaną z usługami sportu i rekreacji bez ograniczeń określonych w pkt 1;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleń urządzone;
- 6) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 35° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 15° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
 - c) na terenach 7MNI i 8MNI minimalny spadek dachu nie może być niższy niż 40°. łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, przy czym dolna krawędź połaci dachowej (okap) nie może być położona wyżej niż w sąsiadującej historycznej zabudowie osiedla wielorodzinnego przy *ul. Fabrycznej 22*;
- 2) w budynkach usługowych, gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci

dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;

3) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki powierzchni zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca: maksymalnie 0,3,
- b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: maksymalnie 0,4,
- c) zabudowy mieszkaniowa szeregowa: maksymalnie 0,5,
- d) zabudowy mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa: maksymalnie 0,6,

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
- b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
- c) zabudowy szeregowej: od 0,01 do 1,0,
- d) zabudowa wielorodzinna i usługowa: od 0,01 do 1,0;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:

- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźniki wyszczególnione w lit a i b nie dotyczą zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem terenu 13MNI : 12 m,
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach: 8MNI, 9MNI, 11MNI i 12MNI: 12 m,
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach: od 1MNI do 7MNI i 10MNI: 14 m,
- budynków mieszkalnych na terenie 13MNI: 9 m,
- budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje uzupełniającą: 6 m.

b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
- b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni obiektów usługowych.

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.

6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.

8. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m²,
- 2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m²,
- 3) pod zabudowę szeregową = 150 m²,
- 4) pod zabudowę wielorodzinna = 1000 m²,
- 5) pod garaże = 15 m²,
- 6) pod zabudowę usługową = 500 m².

§ 46. Wyznacza się tereny **dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **5KDZ**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona;

2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała 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 usług 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 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 przemysłową – 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 ceglastym, a w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, dla nowopowstałych obiektów należy stosować pokrycie dachu odpowiednie 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 wnętrza 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 wnętrza 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 budynki 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: dachówka 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 + łaźnia 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) cieleśnik, 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 wymagania 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 relikwów 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-jezdnich 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) szeregową = 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 Zastępcę 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 78502.2025