

**UCHWAŁA NR LXXXIII/759/24
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 4 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz uchwałą nr XVII/149/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1, zatytułowany „Ustalenia ogólne”, zawierający:

- a) wyjaśnienie używanych pojęć,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- f) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- i) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- j) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) Rozdział 2, zatytułowany „Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi”,

3) Rozdział 3, zatytułowany „Przepisy końcowe”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

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

3. Plan nie ustala:

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

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) UKR – teren zabudowy usług kultu religijnego,
 - e) UO – teren zabudowy usług oświaty,
 - f) US/ML – teren zabudowy usług sportu i rekreacji oraz zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - g) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - h) R – tereny rolnicze,
 - i) WS - tereny zbiornika wodnego i rowów melioracyjnych,
 - j) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
 - k) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - l) ZC – teren cmentarza,
 - m) H – tereny wałów przeciwpowodziowych,
 - n) E – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - o) K – teren obiektów infrastruktury kanalizacyjnej,
 - p) KS – teren parkingu,
 - q) KDL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - r) KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
 - s) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - t) KPJ – tereny ciągów pieszo - jezdnych;

5) obiekty i obszary podlegające ochronie:

- a) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- b) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- c) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- d) zabytkowy cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- e) stanowisko archeologiczne,
- f) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- g) zasięg strefy otwarcia widokowych,
- h) zabytkowe aleje drzew.

4. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, obiekty podlegające ochronie i granice obszarów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków, kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, nr dec A/1261/733 z dnia 24 listopada 1997 r.;
- 2) granice Obszaru Natura 2000 PLH020017 " Grądy w Dolinie Odry".

5. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się, w granicach ustalonych i chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Obszaru Natura 2000 PLB020002 " Grądy Odrzańskie";
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina rzeki Odry”.

6. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:

- 1) granice projektowanego Parku Krajobrazowego "Dolina Odry II",
- 2) drzewa o walorach pomników przyrody,
- 3) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,
- 4) granice strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m,
- 5) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
- 6) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, obejmujące granicami cały obszar planu,
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefą technologiczną.

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach,
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 8) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków i obiektów: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
- 12) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 13) urządzeniu reklamowym typu billboard - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m²;
- 14) ciągu pieszo - jezdny, należy przez to rozumieć teren publiczny lub wewnętrzny, służący dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, bez konieczności wydzielania chodników.

§ 5. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.

2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w ust. 1 od:

- 1) dróg oznaczonych symbolem KDL, KDD, KDW – 6 m;
- 2) dróg oznaczonych symbolem KDW - 4 m;
- 3) zbiornika i rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem WS – 3 m;
- 4) ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem KPJ - 4 m.

3. Odstępstwa od ustaleń ust. 2 dopuszcza się tylko w sytuacjach oznaczanych na rysunku planu.

4. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojeżdż, parkingów i miejsc parkingowych.

5. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

6. W granicach strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m licząc od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,8 m;
- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych.

2. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A” ochrony konserwatorskiej, granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasięgu zabytkowego cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków należy stosować zasady określone w § 10 pkt 2 lit. i, pkt 9.

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

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

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zasady realizacji dachów:

a) na terenach oznaczonych symbolami od 1.MN do 54.MN, od 1.MN/U do 21.MN/U, od 2.U do 4.U, 1.US/ML dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych 20°-30°,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35°-50°,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30° -50°,
- dla garaży, inwentarskich i budynków gospodarczych 15°-25°,

b) na terenach oznaczonych symbolami 1.U, 1.UKR, 1.UO, 1.ZC, 1.KS dopuszczenie stosowania dachów płaskich, opartych na łuku oraz dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:

- dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych 20°-30°,
- dla budynków usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35°-50°,
- dla budynków usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30° -50°,
- dla budynków usługowych trzykondygnacyjnych 15° -30°,
- dla garaży i budynków gospodarczych 35°-45°,

c) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy;

- 2) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach podstawowych;
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A” ochrony konserwatorskiej i granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w § 10 pkt 2, pkt 4 i pkt 7;
- 4) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

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

- 1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej;
- 3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 5) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

- 1) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej, zespołu kościoła parafialnego p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa w granicach historycznego założenia wpisanego do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, w zasięgu której obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - b) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania, historycznej linii zabudowy, kompozycji historycznych wnętrz urbanistycznych i zieleni, historycznych nawierzchni ulic, placów i zieleni, historycznych obiektów technicznych,
 - c) nakaz rewitalizacji terenu przykościelnego oraz konserwacji budynku kościoła oraz elementów historycznego założenia,
 - d) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
 - e) nakaz odtworzenia historycznych ogrodzeń,
 - f) nakaz usunięcia elementów dewaloryzujących historyczne założenie urbanistyczne,
 - g) nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń i planowanych działań inwestycyjnych na terenie zespołu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;
- 2) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, w zasięgu której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) działania odtworzeniowe i rewitalizujące należy prowadzić z zapewnieniem zachowania historycznego układu ruralistycznego wsi Kotowice,
 - b) należy nawiązać do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, sposobu kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,
 - c) należy zharmonizować nowo projektowaną i istniejącą zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną zespołu ruralistycznego, w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,
 - d) zakaz realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,
 - e) nowe budynki należy realizować na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,
 - f) w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglonym, matowym, przy czym w obiektach zabytkowych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - g) elewacje budynków murowanych należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w obszarze układu ruralistycznego wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - h) należy stosować na elewacjach budynków kolorów pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,

- i) należy nawiązywać do formy, materiału i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
 - j) należy uwzględnić ustalenia §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - k) należy chronić krajobraz historyczny układu ruralistycznego wsi, w tym istniejącego drzewostanu oraz układu dróg i cieków wodnych,
 - l) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;
- 3) granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 3, która jest równoznaczna z granicami obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:
- a) budynek Nadleśnictwa Kotowice, ul. Główna 5 2 poł. XIXw.,
 - b) plebania, ul. Główna 16,
 - c) dom mieszkalny Kotowice, ul. Główna nr 1, z k. XIX w. XXw.,
 - d) dom mieszkalny Kotowice, ul. Główna nr 1, z 2 poł. XIXw.,
 - e) dom mieszkalny Kotowice, ul. Główna nr 17, z k. XIXw.,
 - f) dom mieszkalny Kotowice, dawny zajazd, ul. Odrzańska nr 8, z poł. XIX /XXw.,
 - g) dom mieszkalny Kotowice, ul. Ogrodowa nr 10, z k. XIXw.,
 - h) dom mieszkalny Kotowice, ul. Sławna nr 2, z 1930 r.,
 - i) dom mieszkalny Kotowice, ul. Spacerowa nr 25, z pocz. XXw.,
 - j) dom mieszkalny Kotowice, ul. Spacerowa nr 27, z pocz. XXw.,
 - k) dom mieszkalny Kotowice, ul. Spacerowa nr 31, z pocz. XXw.,
 - l) kapliczka, ul. Spacerowa.
- 5) obiektów i obszaru, o których mowa w pkt 3 i pkt 4 obowiązują następujące ustalenia:
- restaurację i przebudowę obiektów należy realizować z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu,
 - należy zachować lub odtworzyć zniszczone elementy rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu oraz tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
 - należy utrzymać i odtworzyć zniszczone elementy historycznego detalu architektonicznego,
 - należy dążyć do zachowania lub odtworzenia zniszczonych elementów historycznego układu i wystroju wnętrz,
 - należy zachować kształt, rozmiarów i rozmieszczenia otworów, w tym w szczególności okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
 - należy utrzymywać lub odtwarzać zniszczone elementy oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - należy uwzględnić ustalenia §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - podczas realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych należy uwzględnić wartości historyczne obiektów,
 - prace budowlane na obiektach należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 6) zabytkowy cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historyczne ogrodzenie, bramki, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,

- b) należy zabezpieczyć nagrobki o wartościach zabytkowej przed dewastacją, z dopuszczeniem tworzenia lapidariów,
 - c) należy dostosować nowe elementy wyposażenia cmentarza do historycznej formy założenia przestrzennego cmentarza oraz zapewnić ich izolację przestrzenną poprzez realizację żywopłotów lub alei;
- 7) stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu o numerze 1/68/82-30 AZP, - ślad osadnictwa chronologia: epoka brązu, w zasięgu którego wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 8) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej cały obszar planu, w zasięgu której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zabytkowe aleje drzew, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje nakaz ochrony drzew oraz zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan drzewostanu;
 - 10) zasięg strefy otwarcia widokowych, oznaczony na rysunku planu, dla których ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem istniejących otwarcia widokowych bez realizacji dominant przestrzennych i wysokościowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) od 1.MN do 11.MN, od 22.MN do 27.MN, 39.MN, 51.MN, - 1200 m²,
 - b) od 12.MN do 21.MN od 1.MN/U do 21.MN/U - 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 500 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) od 28.MN do 38.MN, od 40.MN do 50.MN, od 52.MN do 54.MN, - 1000 m²,
 - d) 1.U, 2.U, 1.UKR, 1.UO - 2000 m²,
 - e) od 3.U do 5.U, 1.US/ML - 1500 m²,
 - f) od 1.R do 5.R, od 1.WS do 22.WS, od 1.ZN do 24.ZN, od 1.ZP do 5.ZP, 1.ZC, od 1.H do 3.H, od 1.E do 7.E, 1.K, 1.KS, od 1.KDL do 5.KDL, od 1.KDD do 18.KDD, od 1.KDW do 10.KDW, 1.KPJ - 1 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) od 1.MN do 11.MN, od 22.MN do 27.MN, 39.MN, 51.MN, od 3.U do 5.U - 20 m,
 - b) od 12.MN do 21.MN - 20 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 10 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) od 28.MN do 38.MN, od 40.MN do 50.MN, od 52.MN do 54.MN, od 1.MN/U do 21.MN/U - 20 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 10 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - d) 1.U, 2.U, 1.UKR, 1.UO, 1.US/ML - 30 m,
 - e) od 1.R do 5.R, od 1.WS do 22.WS, od 1.ZN do 24.ZN, od 1.ZP do 5.ZP, 1.ZC, od 1.H do 3.H, od 1.E do 7.E, 1.K, 1.KS, od 1.KDL do 5.KDL, od 1.KDD do 18.KDD, od 1.KDW do 10.KDW, 1.KPJ - 1 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°.

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

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami;
- 3) drogi oznaczone symbolami KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) obowiązek obsługi nowo widzialnych działek budowlanych z drogi o niższej klasie technicznej, w przypadku gdy będą one graniczyć z więcej niż jedną drogą;

- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
- a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) należy umożliwić dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
- a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji, na której jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 1 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - c) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

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

- 1) na całym obszarze planu:
- a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,
 - b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
- 2) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) sukcesywne obejmowanie siecią kanalizacji sanitarną istniejącej i projektowanej zabudowy, w przypadku realizacji zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków, możliwej do zrealizowania na terenie oznaczonym symbolem 1.K lub do oczyszczalni położonej poza granicami planu,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,

- d) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i powierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników szczelnych lub otwartych,
 - e) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit. d dopuszczenie odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej w drogach, publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - f) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu;
- 4) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,
 - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe,
 - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub kontenerowym z obsługą wewnętrzną,
 - e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW;
- 5) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego, po uwzględnieniu warunków technicznych dostarczania paliwa gazowego,
 - b) w celu zaopatrzenia w gaz nowych odbiorców dopuszczenie rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące i projektowaną sieć gazową niezbędną dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców,
 - c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie realizacji ogrodzeń,
 - d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, w których należy zachować zasady określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - e) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny;
- 6) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:
- a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,
 - b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,
 - c) zakaz realizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, za wyjątkiem sytuacji oznaczonych na rysunku planu.

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

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, US/ML;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami UKR, UO, R, ZN, ZP, WS, E, K, H, ZC, KS, KDL, KDD, KDW, KPJ.

Rozdział 2.

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN do 11.MN, od 22.MN do 27.MN, 39.MN, 51.MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami 6.MN oraz od 9.MN do 11.MN - 9 m,
 - budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami od 1.MN do 5.MN, 7.MN, 8.MN, od 22.MN do 25.MN, 39.MN - 10 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m², przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 600 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 12.MN do 21.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami 19.MN, 20.MN – 9 m,

- budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami od 12.MN do 18.MN oraz 21.MN – 10 m,
- urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
- pozostałych obiektów – 6 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy:

- 0,5 - w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
- 0,65 - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
- 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- 50% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
- 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej.

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 500 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż 500 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 28.MN do 38.MN, od 40.MN do 50.MN, od 52.MN do 54.MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,
- b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
- c) garaże i budynki gospodarcze;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 10 m,
- urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
- pozostałych obiektów – 6 m.

b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m², przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż 500 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN/U do 21.MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i bliźniacza) i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki i agroturystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodnich, z dopuszczeniem realizacji w terenie 20.MN/U usług transportowych osób i towarów, o ile masa całkowita pojazdów wykorzystywanych do transportu nie przekroczy ciężaru powyżej 3,5 tony,
- b) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN/U w zasięgu granic strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji usług związanych z produkcją i przechowywaniem żywności,
 - zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych z zakresu zgodnym z określonym w pkt 1,
- b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzone,
- c) garaże i budynki gospodarcze;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych na terenie oznaczonym symbolem 12. MN/U, – 10 m,
 - budynków mieszkalnych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami od 1.MN/U do 11.MN/U, od 13.MN/U do 21.MN/U – 12 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 500 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadającej na dla 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 500 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), usług rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) świetlice,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych na terenie oznaczonym symbolem 1.U - 9 m,
 - budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami od 2.U do 5.U - 12 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2.U do 4.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami od 3.U do 5.U wykluczenie realizacji usług związanych z handlem hurtowym, składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami od 6.U do 8.U dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
 - b) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe,
 - c) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w pkt 1,
 - d) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - e) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych i mieszkalnych - 10 m,
- urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
- pozostałych obiektów - 6 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia budynków mieszkalnych - 50% powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²;

h) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny wynosi 1000m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UKR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego, w tym usług związanych z pracą duszpasterską i zamieszkaniem osób ją prowadzących;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa oraz lokale usługowe wbudowane w budynki usług kultu religijnego, z zakresu usług oświaty, nauki, edukacji, kultury, administracji,

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych – 9 m,
- kościoła – wg stanu istniejącego,
- urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
- pozostałych obiektów – 6 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UO ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa i lokale usługowe wbudowane w budynki usług oświaty, z zakresu usług sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, ochrony zdrowia, gastronomii oraz zamieszkania zbiorowego (hotele, motele),

- b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
- c) garaże i budynki gospodarcze;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
- pozostałych obiektów – 6 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m².

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US/ML ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji oraz zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

- b) garaże i budynki gospodarcze.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
- budynków rekreacji indywidualnej – 9 m,
- pozostałych obiektów – 6 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²,

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady, bez zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.WS do 23.WS ustala się: przeznaczenie podstawowe: zbiornik wodny i rowy melioracyjne, z dopuszczeniem wykorzystania do celów rekreacyjnych lub celów retencji wody zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 4.WS.

2. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZN do 24.ZN ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzona, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleni położoną wzdłuż cieków wodnych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych,

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZP do 5.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia sportowo –rekreacyjne, w tym place zabaw,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy nie wydzielone, dojścia piesze, ścieżki rowerowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych - 6 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym budynki administracyjne, domy pogrzebowe, obiekty sakralne, za wyjątkiem krematoriów , obiekty małej architektury;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków administracyjnych, domów pogrzebowych – 9 m,
 - obiektów sakralnych i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów– 6 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.H do 3.H ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wały przeciwpowodziowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów oraz ścieżki rowerowe, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

2. Wskazuje się, że tereny położone są:

- 1) w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 2) częściowo w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$), zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach obszarów określonych w ust. 2 pkt. 1 obowiązują ustalenia określone w § 3 ust. 6.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.E do 7.E ustala się:

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

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.K ustala się:

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

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, budynki związane z administracją parkingu, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, dojścia piesze oraz zieleń urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość:
 - obiektów administracyjnych- 6 m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDL do 5.KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 3) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KDL – 15 m,
 - b) 2.KDL – 15 – 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3.KDL – 9 - 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4.KDL – 18 m,
 - e) 5.KDL – 12 – 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,

2. Wskazuje się, że tereny położone są:

- 1) w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 2) teren 4KDL częściowo w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q\ 0,2\%$), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDD do 18.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy drogijazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KDD – 10 - 15 m, przy na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 6 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
 - b) 2.KDD – 10 - 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) 3.KDD – 12 m,
- d) 4.KDD – 12 m,
- e) 5.KDD – 10 m,
- f) 6.KDD – 10 m,
- g) 7.KDD – 10 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) 8.KDD – 10 m,
- i) 9.KDD – 12 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) 10.KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 20mx20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) 11.KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 20mx20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- l) 12.KDD – 10 m,
- m) 13.KDD – 10 m,
- n) 14.KDD – 10 m,
- o) 15.KDD – 10 m,
- p) 16.KDD – 10 m,
- q) 17.KDD – 10 m,
- r) 18.KDD – 10 m.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach:

- 1) w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 2) teren 5KDD częściowo w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q 0,2\%$), zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 3) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KDW – 8 m,
 - b) 2.KDW – 6 - 8 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3.KDW – 8 m,
 - d) 4.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o szerokości 12,5x12,5 m,
 - e) 5.KDW – 5 - 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 7.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 15x15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- h) 8.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) 9.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5x12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) 10.KDW – 10 m.

2. Wskazuje się, że tereny położone są w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 37. 2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KPJ, 2.KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo - jezdne.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów
- 3) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KPJ - 5 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KPJ – 5 m.

3. Wskazuje się, że teren położony jest w całości w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz