Uchwała Nr ...../...../.....
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A' – etap II i III, gmina Siechnice

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2019r., poz. 506), oraz w związku z uchwałą Nr XLII/313/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice oraz uchwałą nr XXXIX/309/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 czerwca 2017r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice, oraz uchwałą nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 kwietnia 2018r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r.,

Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

§ 1.
1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A' – etap II, gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, określono na załączniku graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
   3) załącznik nr 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.
4. W granicach obszaru objętego planem nie określa się, ponieważ nie występują na obszarze planu:
   1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy),
   2) zasad kształtowania krajobrazu,
   3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
      a) tereny górnicze,
      b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
      c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
      d) krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2.
1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

5) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
   - symbol określający przeznaczenie terenu,
   - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
6) obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią,
7) wymiarowanie odległości w metrach,
8) obszar lokalizacji pętli autobusowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu posiadają charakter informacyjny.

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci do 12^0,
2) **intensywność zabudowy** – w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) **linia rozgraniczająca** – linię rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy -** linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat i altan, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach. Linia ta nie dotyczy:
   - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
   - okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
   - części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
5) **plan –** ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
6) **powierzchnia zabudowy netto** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy po obrysie zewnętrznym najniższej kondygnacji nadziemnej wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie danej nieruchomości do powierzchni działki lub zespołu działek, niezbędna do zachowania również w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych na każdej, z powstających w wyniku podziału działek,
7) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, powszechnie obowiązujące normy i akty prawa miejscowego, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
8) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku ustalenia kilku przeznaczeń mogą one występować samodzielnie lub w dowolnych proporcjach,
9) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
10) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.),
11) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
12) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, przystanki i pętle komunikacji miejskiej, parkingi i garaże (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
13) **usługi podstawowe** – usługi handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, urody, administracji, kultury, oświaty, finansów, usługi drobnego rzemiosła, sportu i rekreacji oraz pracownie artystyczne, architektoniczno-budowlane, urbanistyczne, biura projektowe, praktyki prawnicze i lekarskie, ośrodki szkoleniowe oraz inne o podobnym charakterze.

14) **zieleń wysoka** - zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m.
15) **trójstopniowa zieleń** – drzewa liściaste i iglaste powyżej 2 m, krzewy powyżej 0,5 m, zieleń niska trawy, byliny.

§ 4.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
   2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
   3) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNiU**,
   4) teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNi**,
   5) teren usługowo - produkcyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**,
   6) teren aktywności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **AG**,
   7) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KS**,
   8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
   9) teren drogi publicznej klasy ‘G’ – głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG**,
   10) tereny dróg publicznych klasy ‘L’ – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
   11) tereny dróg publicznych ‘D’– dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
   12) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDPJ**,
   13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
   14) teren ciągu pieszo – rowerowego – **KX.**
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5.

Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
2) ustala się linie zabudowy:
   a) nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, oraz przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały w następujących odległościach:
      - od terenów dróg: od 5m do 20m,
      - od terenu ciągu pieszo-rowerowego: od 15m do 55m,
      - od terenów kolei położonych poza granicami planu: od 20m do 60m;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
4) forma architektoniczna budynku przeznaczenia uzupełniającego (włącznie z garażowymi i gospodarczymi) musi nawiązywać kształtem oraz rodzajem pokrycia dachu do budynku przeznaczenia podstawowego.
5) W zakresie kształtowania zieleni zaleca się:
   a) Obsadzanie granic działek od strony ulic w formie żywopłotów,
   b) Zachowanie zadrzewień nie kolidujących z planowaną zabudową,
   c) Zadrzewianie ulic w formie alei lub szpalerów drzew.

§ 6.

Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
2) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNi** – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU, MNiU** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MU, MNi, MNiU, ZP, U/P, AG** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
4) wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych należy pozostawić wolny pas od zainwestowania o szerokości 3,0 m, niezbędny do wykonania robót konserwacyjnych przy użyciu sprzętu mechanicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – na całym terenie objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowiska archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), wprowadza się **strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8.

Uwzględnia się **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obszarów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – obszar planu położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina Rzeki Odry”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9.

Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: dopuszcza się podział i scalenie nieruchomości na następujących warunkach oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych:

1) dopuszcza się dokonywanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
2) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów ochrony akustycznej, dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakazuje się spełnienie warunków z zakresu ochrony przeciwpożarowej dla bezpośrednich dojść i dojazdów do zabudowy czy placów manewrowych;
4) dopuszcza się podział lub scalenie działek w sposób nie spełniający parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały tylko w przypadku, gdy ma to na celu poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki;
5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45^{o} do 120^{o},
6) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki o parametrach nie spełniających warunków określonych w przepisach szczegółowych uchwały, jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 10% od ustalonej przepisach szczególnych dla danego terenu.

§10.

Nie ustala się **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.**

§ 11.

1. Ustala się następujące, ogólne **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – sieci dystrybucyjnej**:

1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,
4) należy dążyć do likwidacji napowietrznych elementów infrastruktury technicznej poprzez ich umieszczanie pod powierzchnią ziemi, dopuszcza się skablowanie, przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej,
5) w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej:
   a) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe (zdeformować torowisko w planie i profilu, naruszyć stateczność nasypu),
   b) dopuszcza się lokalizację drzew w odległości większej niż ich maksymalna wysokość oraz w taki sposób, aby ich system korzeniowy nie naruszał struktury podstawy podtorza i jego odwodnienia.

2. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**
   1) należy zapewnić rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora,
   3) ustala się obowiązek skablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych, nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe,
   4) Dopuszcza się na dachach budynków lokalizację paneli słonecznych służących wytwarzaniu energii o maksymalnej mocy poniżej 100kW.
3. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:**
   1) należy zapewnić rozbudowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg,
   3) do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody,
   4) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód,
   5) zakazuje się lokalizacji magistrali wodociągowej o średnicy większej niż 1200 mm wzdłuż linii kolejowej w odległości do 10m.
4. **Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:**
   1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem, do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. **Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
   1) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
   3) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakazuje się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora,
   4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
   5) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren kolei oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających, z wyjątkiem terenów służących obsłudze podróżnych, takich jak parkingi, ścieżki piesze i rowerowe.
6. **Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych**: zgodnie z przepisami odrębnymi,

7. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:** zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:**
   1) rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej oraz przyłączanie nowych odbiorców może odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,
   2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. **Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej** – dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Ustala się następujące, ogólne **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – sieci przesyłowej**: uwzględnia się lokalizację napowietrznej oraz kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz stref ochronnych, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
3) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

Nie ustala się **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.**

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 3MN do 9MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie: wolnostojącym i/lub bliźniaczym,
   2) uzupełniające:
      a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego,
      b) zieleń wraz z placami zabaw i małą architekturą,
      c) urządzenia i obiekty towarzyszące.
2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) dla zabudowy **wolnostojącej** obowiązują następujące parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 8m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0 - 50^0 lub łukowe,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0 - 25^0 lub 35^0 - 45^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,30,
e) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
f) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:0,50,
g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,50
h) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250m^2,

2) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące parametry:
a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8m,

b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10m,

c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0 lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 12m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,40,
e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,65,
f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,50;

3) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy maksymalna wysokość:
- 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0- 25^0,
- 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0- 45^0,

4) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250m^2,
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,
b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m^2,
c) dla infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej: 4m^2.

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości:**
1) dla zabudowy wolnostojącej:
a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
b) minimalna powierzchnia działki wynosi 700 m^2 ,

2) dla zabudowy bliźniaczej:
a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12 m,
b) minimalna powierzchnia działki wynosi 350 m^2 ,

3) dla infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej:
a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m^2 ,

4) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §11.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§ 16.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **5MU**, **6MU, 7MU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
   1) Podstawowe:
      a) Na wszystkich terenach: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym,
      b) na terenach **5MU, 7MU**:
         - zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym**,**
         - usługi podstawowe, gdzie powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności lub w budynkach gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy: 200m^2,
      c) na terenie **6MU**: usługi podstawowe;
   2) uzupełniające:
      a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      b) usługi sportu i rekreacji,
      c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      d) zieleń.
2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) dla zabudowy **wolnostojącej** obowiązują następujące parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0 - 30^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 8 m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0 - 50^0 lub łukowe,
         - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
      c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
         - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0 - 25^0,
         - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0- 45^0,
      e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,30,
      f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
      g) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:0,50,
      h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,60 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 40% tej powierzchni;
      i) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250m^2,
   2) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące w parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 8m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - łukowe lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0 - 50^0,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - łukowe lub płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0 - 25^0 lub 35^0 - 45^0,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
         - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0 - 25^0,
         - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0 - 45^0,
      e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,40,
      f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

g) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:0,65,
h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,60 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;

3) dla zabudowy **szeregowej** obowiązują następujące w parametry:
a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8m,

b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,

c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
- maksymalna wysokość budynku 6 m,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,50,
f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
g) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:0,60,
h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,50 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;
i) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250m^2,

4) dla zabudowy **mieszkaniowej niskiej intensywności** dopuszcza się następujące w parametry:
a) dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30^0-50^0,
- maksymalna wysokość budynku – 12m,

b) budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych:
- dla dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-30^0,
- maksymalna wysokość budynku – 12m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych :
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-50^0,
- maksymalna wysokość budynku 8m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,50,
e) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
f) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,35, przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni,

5) dla zabudowy **usługowej** obowiązują następujące parametry:
a) kąt nachylenia połaci dachowych 15^0-30^0,
b) maksymalna wysokość budynku – 12m i 3 kondygnacje,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.60,
d) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:1,00,
f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.35 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;

6) dla pozostałej zabudowy maksymalna wysokość: 10m.
7) na terenie **7MU** wyznacza się obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią, który należy zagospodarować trójstopniową zielenią, terenowymi placami zabaw i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, małą architekturą.
8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje:
a) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250m^2,
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej: 350 m^2,

- dla zabudowy szeregowej: 210 m^2.

9) Wprowadza się zakaz grodzenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
   1) dla zabudowy **wolnostojącej**:
      a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2 ,
   2) dla zabudowy **bliźniaczej**:
      a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500 m^2 ,
   3) dla zabudowy **szeregowej**:
      a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 7 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 210 m^2 ,
   4) dla zabudowy mieszkaniowej **niskiej intensywności i usług**:
      a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2 ,
   5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów.
   6) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
   2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
      a) 2 miejsca na jedno mieszkanie dla terenu 5MU, 6MU,
      b) 1,5 miejsca na jedno mieszkanie dla terenu 7MU,
      c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej), lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
   3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§ 17.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami,** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNiU** do **3MNiU,** dla których obowiązuje przeznaczenie:
   1) Podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym z usługami, gdzie usługi zajmują nie mniej niż 30% budynku mieszkalnego lub w parterze tego budynku,
      b) zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym, z usługami, gdzie usługi zajmują nie mniej niż 30% budynku mieszkalnego lub w parterze tego budynku,
      c) usługi podstawowe oraz ponadpodstawowe związane z obsługą mieszkańców z wyłączeniem składów, magazynów paliw oraz odpadów, składów opału,
   2) uzupełniające:
      a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      c) zieleń.
2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) dla budynków przeznaczenia podstawowego jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość – 8m,

2) dla budynków przeznaczenia podstawowego dwukondygnacyjnych i trzykondygnacyjnych:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
   - maksymalna wysokość – 12m,
3) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy:
   - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0
   - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
4) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,30,
5) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
6) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,50, przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 40% tej powierzchni,
8) minimalna powierzchnia przypadająca na jeden lokal mieszkalny zabudowy jednorodzinnej - 250m^2.
9) wprowadza się zakaz grodzenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. .
10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m^2,
    b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej: 350 m^2,
    c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 250 m^2,
    d) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności: 1000m^2,
    e) dla infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej: 4m^2.

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
   1) dla zabudowy **usługowej,** mieszkaniowej **niskiej intensywności**:
      a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000m^2 ,
   2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **wolnostojącej**:
      a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 700m^2,
   3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **bliźniaczej**:
      a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 350m^2,
   4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **szeregowej**:
      a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 7 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 250m^2,
   5) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
   2) obsługa komunikacyjna terenu 2MNiU z drogi o niższej klasie funkcjonalnej niż droga wojewódzka nr 395 (1KDG).
   3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
      a) 1,8 miejsca na jedno mieszkanie,
      b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 18.

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNi,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym,
      b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 40 % powierzchni terenu,
   2) uzupełniające:
      a) Na terenie 1MNi należy zrealizować pętlę autobusową.
      b) usługi podstawowe,
      c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      d) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      e) zieleń.
2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności dopuszcza się następujące parametry:
      a) dla budynków przeznaczenia podstawowego dwukondygnacyjnych i trzykondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30^0-50^0,
         - maksymalna wysokość – 12m,
      b) dla budynków przeznaczenia podstawowego trzykondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-30^0,
         - maksymalna wysokość – 13,5m,
      c) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
         - maksymalna wysokość - 8m,
   2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się następujące parametry:
      a) dla budynków przeznaczenia podstawowego czterokondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-45^0, lub płaskie
         - maksymalna wysokość – 15m,
      b) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-45^0,
         - maksymalna wysokość - 8m,
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,50,
   4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
   5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
   6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,40 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 40% tej powierzchni;
3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
   b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000m^2 ,
   2) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
   2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
      a) 1,8 miejsca na jedno mieszkanie,
      b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
   4) Wprowadza się zakaz grodzenia terenu.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 19.

1. Ustala się **teren usługowo-produkcyjny,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/P,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) produkcja,
      b) składy i magazyny,
      c) handel hurtowy i detaliczny,
      d) usługi podstawowe,
   2) uzupełniające:
      a) obiekty socjalno-biurowe,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      c) zieleń.
2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) kąt nachylenia połaci dachowych 15^0-30^0,
   2) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje i 12m,
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,60,
   4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
   5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:1,20,
      a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,15 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;
   6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000m^2.
3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
      a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2 ,
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
   2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach): 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   3) obsługę w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§ 20.

1. Ustala się **teren aktywności gospodarczej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1AG,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) obsługa transportu, logistyka, spedycja, miejsce obsługi podróżnych i pojazdów wraz z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, obiekty i urządzenia nieuciążliwej produkcji przemysłowej, składów i magazynów, włącznie z handlem hurtowym,
      b) usługi podstawowe,
      c) usługi ponadpodstawowe,
   2) uzupełniające:
      a) obiekty i urządzenia służące komunikacji i obsłudze podróżnych (np. pętla autobusowa, tramwajowa),
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      c) zieleń,
      d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

1) wyznacza się obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią, który należy zagospodarować trójstopniową zielenią,
2) dachy płaskie,
3) maksymalna wysokość zabudowy – 12m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości elementami związanymi z procesem technologicznym do 14m,
4) maksymalną powierzchnia zabudowy netto wynosi 0,70,
5) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
6) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:1,20,
7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,15 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
   2) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000m^2,
   3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
   4) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
4. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**:
   1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach) - co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub budynków administracyjno – socjalnych;
   2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§21.

1. Ustala się **tereny publicznej zieleni urządzonej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 2ZP,** dla których obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe: publiczna zieleń urządzona,
   2) uzupełniające:
      a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
      b) parkingi,
      c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
   2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,80,
3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 15 m,
   2) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000m^2,
   3) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
4. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**: wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.

§22.

1. Ustala się **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe – publiczny parking terenowy,
   2) uzupełniające:
      a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń,
      b) ciągi piesze i rowerowe,

c) urządzenia służące komunikacji i obsłudze podróżnych (np. pętla autobusowa, tramwajowa),

2. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
   2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału działki wynosi 600m^2,
   3) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0,10.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego.
5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§23.

1. Ustala się **tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **2E do 3E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
   2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów trafostacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   2) dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów na granicy działki,
   3) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią,
   4) maksymalna wysokość zabudowy: 6m,
   5) minimalna intensywność zabudowy: 0,1
   6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§24.

1. Ustala się **teren drogi publicznej – głównej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG,** dla której ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - droga klasy ‘G-1/2’ główna (tzw. Trasa Krajkowska) stanowiąca odcinek drogi wojewódzkiej nr 395, z dopuszczeniem etapowo jednej jezdni,
   2) uzupełniające - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, trasy rowerowe, zieleń.
2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8m do 44m – w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i drogi wewnętrzne podłączone do drogi wojewódzkiej oraz drogi niższych klas – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3) dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§25.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych – lokalne,** oznaczone na rysunku planu symbolami od **3KDL** do **5KDL,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - droga lokalna, w rozumieniu przepisów odrębnych**,**
   2) uzupełniające:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
b) trasy rowerowe,
c) zieleń.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających:
      a) **3KDL**: od 3,5 m do 17 m – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
      b) **4KDL**: minimum 15 m - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
      c) **5KDL**: od 3,5 m do 12 m – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§26.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych – dojazdowych,** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **2KDD** do **6KDD,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - droga dojazdowa**,** w rozumieniu przepisów odrębnych,
   2) uzupełniające:
      a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      b) trasy rowerowe,
      c) zieleń.
2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 15m,
   2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników,
   3) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
   4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
   5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
   6) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej.
   7) Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§27.

1. Ustala się **teren ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPJ,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo - jezdne rozumiany jako wydzielony pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i służb specjalnych wraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - szerokość w liniach rozgraniczających: od 9m do 11m – w dotychczasowych granicach ewidencyjnych - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§28.

1. Ustala się **teren ciągu pieszo-rowerowego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo - rowerowy rozumiany jako wydzielony pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszego oraz rowerowego wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - szerokość w liniach rozgraniczających: 5m.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§29.

1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **4KDW** do **9KDW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne, rozumiane jako drogi służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających:
      a) 4KDW: od 4m do 5m,
      b) od 5KDW do 9KDW: od 5m do 13m,
   2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników,
   3) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
   4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
   5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrz Siechnic.

§ 31.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Siechnice.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR …….
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A'- etap II i III, gmina Siechnice

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A' – etap II i III, został sporządzony na podstawie uchwały nr XLII/313/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice. Uchwałą nr XXXIX/309/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 czerwca 2017r. oraz uchwałą nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19.04.2018r. zmieniono uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice w zakresie możliwości etapowania realizacji i sporządzania planu miejscowego. W związku z tym niniejsza uchwała dotyczy II i III etapu prac.

   Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały:
   Sporządzenie planu miejscowego zostało podyktowane potrzebą zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych, umożliwienie rozwoju planowanych na tych terenach inwestycji, w dostosowaniu do obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice" z jednoczesnym dostosowaniem zapisów i funkcji terenów do potrzeb lokalnej społeczności w zakresie zapewnienia realizacji terenów zielonych na terenach prywatnych oraz zielonych publicznie dostępnych, bez możliwości grodzenia.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny oraz różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.
   Tereny objęte przedmiotową uchwałą obecnie są w części zainwestowane – zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregowa, oraz lokalnie powstały usługi. Pozostałe tereny obecnie nie są zainwestowane kubaturowo.
   Obszar objęty przedmiotową uchwałą posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy, racjonalnego wykorzystania przestrzeni stworzenia nowych terenów atrakcyjnych dla inwestorów oraz optymalizacji kosztów wydatkowanych przez gminę na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną niezbędne jest sporządzenie aktualizacji planu miejscowego dla tego terenu.
   W związku z wydaną przez Starostę Powiatu Wrocławskiego decyzją nr 3483/2018 z dnia 19.10.2019 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dotyczącego skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV S-119/120 na działce nr 487/4 w Iwinach, gmina Siechnice w części linia ta została oznaczona na rysunku planu jako skablowana. Dzięki temu na terenie 1MNi nie obowiązują strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej.
   Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice", przyjętego uchwałą Nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r., oraz został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A' poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.), zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w

sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: w projekcie planu miejscowego wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz jej parametrów, wprowadzona zabudowa współgra z sąsiadującą zabudową w granicach miasta Wrocławia.
   2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem, walory krajobrazowe pozostaną niezmienione,
   3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia projektu planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar objęty planem w części wymagał wprowadzenia zapisów w tym zakresie – w szczególności w zakresie ochrony zabytków archeologicznych,
   5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: w projekcie planu miejscowego nie określono szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
   6) projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
   7) walory ekonomiczne przestrzeni: w projekcie planu miejscowego wprowadzono możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej co zwiększy atrakcyjność tych terenów pod zainwestowanie. Wprowadzona w planie zabudowa nie wpłynie negatywnie na kształt zabudowy sąsiedniej,
   8) prawo własności: projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności,
   9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
   10) potrzeby interesu publicznego: projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez umożliwienie rozwoju usług i drobnego rzemiosła na terenie gminy i pozwoli na zwiększenie liczby miejsc pracy,
   11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
   12) Uzgodnienia i konsultacje:
       Projekt planu miejscowego zostanie poddany opiniowaniu i uzgadnianiu zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 1 i pkt 9 został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
       a) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’ wraz ze strategicznymi ocenami oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń oraz w BIPie Urzędu Miejskiego,
       b) w terminie określonym w w/w ogłoszeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.). Natomiast sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, zakresem planowanych inwestycji oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów,

c) projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dotychczas ośmiokrotnie wyłożony do publicznego wglądu oraz zostanie wyłożony ponownie.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: na terenie objętym planem istniejąca infrastruktura pozwala na zaspokojenie potrzeb przyszłych mieszkańców,

14) nowa zabudowa mieszkaniowa jest projektowana w istniejącym układzie komunikacyjnym, w związku z czym ocenie tereny te mają zapewniony dostęp do komunikacji publicznej, ponadto w projekcie planu umożliwiono realizację przystanku kolei podmiejskiej, wchodzącego w skład aglomeracyjnego systemu park&ride, dzięki czemu zapewniona zostanie większa dostępność komunikacyjna terenu poprzez transport publiczny – kolej podmiejską, ponadto zaprojektowany został dodatkowo ciąg pieszo – rowerowy, który poprawi dostępność mieszkańców do kolei transportem rowerowym również pozostałej części Iwin z rejonu ulicy Kościuszki.

5. Działając na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Burmistrz Siechnic dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Strzegom. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Burmistrz przedkłada zgodnie z art. 32 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy wyniki analiz Radzie Miejskiej w Siechnicach. Zgodnie z uchwałą nr 85/14 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 29 października 2014 r. sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego aktualizacja planów miejscowych powinna być dostosowana do uzasadnionych potrzeb oraz zamierzeń inwestycyjnych.
6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: w związku z faktem, iż planuje się na obszarze objętym planem wprowadzenie nowej zabudowy należy się spodziewać wpływów z tytułu podatków lokalnych oraz opłaty planistycznej oraz adiacenckiej. Jednocześnie gmina będzie musiała liczyć się z kosztem rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Już poniesionym kosztem jest wykonanie projektu planu miejscowego.
7. W związku z powyższym uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’ – etap II i III może być przedłożona do uchwalenia Radzie Miejskiej w Siechnicach.