

**Projekt**

z dnia 8 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Groblice – oznaczonego symbolem "B", 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, ze zmianami) 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 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XVII/148/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Groblice – oznaczonego symbolem "B", gmina Siechnice, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 października 2010 r. z późn. zm. uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Groblice – oznaczonego symbolem "B", gmina Siechnice, zwany dalej „planem”.

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne.**

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

- 1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:
    - 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 w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
    - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
    - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
    - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
    - i) 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 ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
  - 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.
2. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu,
- 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 do planu,
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do planu.

### 3. Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) E – teren obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
  - e) KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
- 5) obiekty i obszary podlegające ochronie:
  - a) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) granice strefy „K” ochrony krajobrazu,
  - c) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
  - d) stanowisko archeologiczne,
  - e) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

4. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu: granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 4. Ilekroć 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 literowym symbolem identyfikacyjnym 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie elewacji budynku do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: 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,
- 11) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały.

§ 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) drogi krajowej położonej poza granicami planu – zgodnie z rysunkiem planu od 6m do 9m
- 2) dróg oznaczonej symbolem **KDL** – 6 m,

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

§ 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 żelbetowych,

2. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w § 10 pkt 2 lit. i.

§ 7. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania jedynie szyldów,
- 2) zakaz realizacji urządzeń reklamowych na terenie oznaczonym symbolem **KDL**,
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogę krajową nr 94 stanowiącą południową granicę planu.

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zasady realizacji dachów – zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2 lit. f

- 2) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy,
- 3) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach podstawowych,
- 4) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy „K” ochrony krajobrazu należy stosować zasady określone w § 10 pkt 2, pkt 4 i pkt 6,
- 5) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 0,3 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) 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 „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu,
- 2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
  - a) należy przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne zapewniające zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Groblice,
  - 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 przestrzenno – 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 dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglastym, 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) w budynkach murowanych elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w obszarze układu ruralistycznego wsi Groblice budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
  - h) na elewacjach budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,

- i) należy nawiązać do formy, materiału i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonanych z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
- j) nakaz uwzględnienia ustaleń §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
- 3) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, której mowa w pkt.1, 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) nowa rządcówka obecnie dom mieszkalny – (dawniej nr 15 Groblice) obecnie ul. Kotowicka 5, kon. XIXw,
- b) stara rządcówka obecnie dom mieszkalny – (dawniej nr 16 Groblice) obecnie ul. Zachodnia 10, 1 poł. XIXw, XXw,
- c) dom mieszkalny – (dawniej nr 17 Groblice) obecnie ul. Zachodnia 8, 2 poł. XIXw,
- 5) dla obiektów określonych w pkt 4 obowiązują:
- a) należy dokonywać restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- b) należy zachować lub odtworzyć w przypadku zniszczonych elementów rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
- c) należy utrzymać i odtworzyć zniszczone elementy historycznego detalu architektonicznego,
- d) należy zachować lub odtworzyć zniszczone elementy historycznego układu i wystroju wnętrz,
- e) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
- f) należy utrzymać lub odtworzyć zniszczone elementy oryginalnej stolarki okien i drzwi,
- g) należy uwzględnić ustalenia § 7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
- h) należy uwzględnić w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów,
- i) należy prowadzić prace budowlane na obiektach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 6) granice strefy „K” ochrony krajobrazu, oznaczone na rysunku planu,
- 7) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 6 obowiązują:
- a) należy dokonywać działania mające na celu ochronę krajobrazu historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym układu dróg i cieków wodnych,
- b) należy dokonywać działania mające na celu ochronę historycznych założeń zieleni, w tym aleje i szpalery drzew, zieleni ogrodów przydomowych i innych zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie,
- c) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
- d) należy dokonywać działania mające na celu ochronę panoramę krajobrazową zabudowy od strony dróg,
- 8) stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
- a) nr 10/10/82-30 AZP. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
- 9) w zasięgu stanowiska, o którym mowa w pkt.8 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi

- 10) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu,
- 11) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 10 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN, MNU - **1000 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **500 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) MW - **1000 m<sup>2</sup>**
  - c) E, KDL - **1 m<sup>2</sup>**,
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN, MNU - **20 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **10 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) MW - **30 m**,
  - c) E, KDL - **1 m**,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>.

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

- 2) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- 3) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami,
- 4) droga oznaczona symbolem 1KDL stanowi publiczny układ komunikacyjny,
- 5) włączenie drogi oznaczonej symbolem 1KDL do drogi krajowej nr 94 stanowiącej południową granicę planu jest możliwe wyłącznie po zamknięciu istniejącego włączenia drogi powiatowej nr 1933D (ulica Kotowicka), stanowiącej wschodnią granicę planu, do tej drogi,
- 6) obowiązek obsługi nowo widzialnych działek budowlanych z drogi o niższej klasie technicznej, w przypadku gdy będą one graniczyć z więcej niż jedną drogą oraz z uwzględnieniem dopuszczenia bezpośredniej obsługi komunikacyjnej tych działek z drogi oznaczonej symbolem 1KDL jedynie w przypadku braku możliwości bezpośredniej obsługi działki z dróg wewnętrznych,
- 7) 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”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- 8) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji, na której jest ona realizowana,
  - b) określenie dla nowych inwestycji wskaźników minimalnej ilości miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:  
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
- usług i handlu, za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 3 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych,
- usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 2 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych,

c) dla miejsc parkingowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje nakaz uwzględnienia w ich ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

**§ 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) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:

- a) dn. 80 dla wodociągów,
- b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
- c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
- d) dn. 32 dla gazociągów,

3) 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,

4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

- a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacyjną sanitarną zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, przy założeniu realizacji systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
- b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,
- c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
- e) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora,
- f) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit.e dopuszczenie odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- g) bezwzględny zakaz rozsączania w gruncie wód, o których mowa w lit.e,

- h) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,
- 5) 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 w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,
  - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnątrzymym,
  - e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW,
- 6) 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 zaopatrzenie 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
- 7) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- 8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 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, MNU, MW,
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami E, KDL.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN 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, 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 mieszkalnych - **9 m**,
  - pozostałych obiektów – **6 m**.
- b) maksymalna intensywność zabudowy:
  - **0,4** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - **30%** działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
  - **40%** działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
  - **60%** działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
  - **50%** działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej.
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **500 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU** ustala się:

#### 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 (w tym zbiorowego zamieszkania), poligrafii oraz usług rzemieślniczych,
- b) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej,
  - zabudowy usługowej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu 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 urządzona,
- c) garaże i budynki gospodarcze

### 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość:
  - budynków mieszkalnych i usługowych – **9 m**,
  - pozostałych obiektów – **6 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy:

- 0,5 - w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej,
- 0,4 - w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

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

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- 50% działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej,
- 60% działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej.

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 500 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych w formie lokali usługowych z zakresu drobnego handlu detalicznego, gastronomii, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania,
- b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona.

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 12 m,
- pozostałych obiektów – 6 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,

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

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E 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 - 6 m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** działki budowlanej.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna 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 terenu.
- 3) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 15 m.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

**Roman Kasprowicz**

Izabella Kłisowska  
Rada Miejska

