

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów Prawocin, gmina Siechnice-Etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/232/16 z dnia 22 grudnia 2016 r. Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów Prawocin, gmina Siechnice - Etap II i stwierdzeniu, iż przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”, przyjętego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. i zmienionego uchwałą nr XXXI/228/16 z dnia 21 listopada 2016 r. zmienionego uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów Prawocin, gmina Siechnice - Etap II, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XLIX/400/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 kwietnia 2018 r. zmieniającą uchwałę nr XXXII/232/16 z dnia 22 grudnia 2016 r. Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów Prawocin, gmina Siechnice.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i której nie może przekroczyć elewacja budynku z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz

określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, która przeważają na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe, obiekty małej architektury, zbiorniki wodne, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi z zakresu:
  - a) finanse – pośrednictwo finansowe: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
  - b) gastronomia - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - c) handel detaliczny - obiekty związane ze sprzedażą detaliczną towarów,
  - d) handel hurtowy –obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów,
  - e) niepubliczne usługi oświaty – działalność niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną,
  - f) obsługa firm i klienta – biura związane z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi takie jak np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
  - g) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
  - h) kultura - budynki teatrów, kin, muzeów, klubów, dyskotek, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, galerii, ekspozycji, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - i) obsługa pojazdów samochodowych – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, w tym stacje paliw, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, myjnie, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - j) sport i rekreacja - tereny przeznaczone pod działalność urzędzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, m. in. ośrodki sportowo-rekreacyjne, tereny sportowe, parki rozrywki, strzelnice, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

- k) turystyka – obiekty pod działalność turystyczną, hoteli, moteli, pensjonatów wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - l) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - budynki przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, klinik i centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - m) transport – działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw i myjnie samochodowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) zabudowa produkcyjna – należy przez to rozumieć obiekty przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość wraz z budynkami gospodarczymi i garażami i innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
  - 3) zieleni nieurządzona - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod łąki i pastwiska, aktywny biologicznie o niskiej przydatności dla rolnictwa, natomiast o wysokich walorach przyrodniczych – głównie dla tworzenia ciągów ekologicznych;
  - 4) zieleni urządzona - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, urządzenia rekreacji oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy:

- 1) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
- 2) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub produkcyjną;
- 2) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenu oznaczonego na rysunku planu M/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu, w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się chronione stanowisko archeologiczne: nr 6/90/82-30 AZP (osada z okresu wczesnego średniowiecza, osada z epoki brązu, cmentarzysko ludności kultury przedłużyckiej z II



okresu epoki brązu), na obszarze, którego obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obejmującą cały obszar objęty planem dla której ustala się, że w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek:

- a) minimum 1000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem M/U;
- b) minimum 2000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem U/P;

- 2) szerokość frontu działek - minimum 25 m;

- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>o</sup> do 120<sup>o</sup>;

- 4) parametry ustalone w pkt. 1, 2, 3, nie dotyczą działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują parametry wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się realizację systemów komunikacji wewnętrznej;

- 2) minimalna szerokość drogi pod komunikację wewnętrzną: 5m;

- 3) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m;

- 4) ustala się liczbę miejsc postojowych:

- a) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, dla zabudowy mieszkaniowej,
- b) minimum 2 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
- c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup>,
- d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być 1,5 raza większa od powierzchni sprzedażowej,
- e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
- f) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- g) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

- 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych;

- 6) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym znajdującym się poza granicą opracowania, poprzez drogi wewnętrzne;

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

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym;

- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;



3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

#### 2. Elektroenergetyka:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii: za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

#### 3. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych:

- a) z sieci wodociągowej,
- b) z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi,

#### 4. Kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie oczyszczania ścieków.

#### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki;
- 2) z uwagi na warunki gruntowo-wodne nakazuje się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych;
- 4) zakaz rozsączania w gruncie wód, o których mowa w pkt. 5;
- 5) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników gazu.

7. Zaopatrzenie w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń lub sieci ciepłowniczej.

8. Telekomunikacja: ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

**§ 12.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg dojazdowych wyznaczonych w niniejszym planie stanowią obszary przestrzeni publicznej;
- 2) na terenach publicznych dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: urządzeń technicznych i zieleni a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 13.** Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) na 10%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1M/U, 2M/U, 3M/U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,



b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, kultury, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługa pojazdów samochodowych, sportu i rekreacji, turystyki, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, transportu;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) ustala się układ zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej;

3) dopuszcza się utrzymanie terenów produkcji rolniczej oraz urządzeń obsługi rolnictwa;

4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) dla terenu 1M/U, 2M/U - 12m,

b) dla terenu 3M/U - 14m;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) w zakresie zasad kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;

3) minimalną szerokość działki ustala się na 25 m;

4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;

5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m<sup>2</sup>;

6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny ustala się na 500m<sup>2</sup>.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U/P, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, kultury, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługa pojazdów samochodowych, sportu i rekreacji, turystyki, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, transportu,

b) zabudowa produkcyjna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych;

3) dopuszcza się utrzymanie terenów produkcji rolniczej oraz urządzeń obsługi rolnictwa.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 14m;

2) wysokość zabudowy, dla obiektów nie będących budynkami nie może przekraczać 64m;

- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) w zakresie zasad kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 70%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,2;
- 4) minimalną szerokość działki ustala się na 25 m;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 5), o nie więcej niż 10%;
- 7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6).

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1CE, 2CE, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzona,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona.

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 20m.

3. Ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej w formie szpaleru drzew po obu stronach drogi 1KDZ na całym jej przebiegu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady  
Roman Kasprowicz

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów Prawocin, gmina Siechnice - Etap II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów Prawocin, gmina Siechnice - Etap II sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach nr XXXII/232/16 z dnia 22 grudnia 2016 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”, przyjętego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r i zmienionego uchwałą nr XXXI/228/16 z dnia 21 listopada 2016 r, zmienionego uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny zainwestowane, w większości usługowo - produkcyjne.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwi podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem, jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji funkcji istniejących na obszarach przyległych, z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.



- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
  - a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłyną wnioski od właścicieli terenu;
  - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 9) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 12) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach nr XXI/165/16 w sprawie uchwalenia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice”, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Prawocin, gmina Siechnice - Etap II wraz załącznikami przedstawiam Radzie Miasta do uchwalenia.

Burmistrz Siechnic  
Milan Ušák

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia ..... 2019 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU**

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia ..... 2019 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.z 2018 r.poz. 994 ze zm.) zadania własne gminy.
- 2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
- 3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
- 4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. nr 157 poz. 1240 ze zmianami).
- 5) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. nr 157 poz. 1240 ze zmianami).