

Projekt

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębów Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/133/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębów Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice, zmienioną uchwałą Nr LXIII/565/2023 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębów Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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., Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębów Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap II, w granicach opracowania określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);

- 5) przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi określone za pomocą symbolu cyfrowego i literowego;
- 6) obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:
 - a) granice strefy „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie,
 - b) granice strefy „K” ochrony krajobrazu,
 - c) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - d) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu uzupełniającym;
- 7) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z jej dopuszczeniem przekroczenia o nie więcej niż 2 metry przez elementy budynków i obiektów takie jak okapy, gzymsy, schody, pochylnie, ryzality wejściowe i wjazdowe, ganki, przedsionki, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra;

- 10) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział sumy powierzchni zajętej przez budynki do powierzchni działki, wyznaczony poprzez rzut poziomy krawędzi budynków na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynków. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych stanowiących zewnętrzne uzupełnienie bryły głównej budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, balkony i występy dachowe;
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – pionową odległość mierzoną od poziomu naturalnej warstwy terenu w miejscu usytuowania obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, wraz z zamontowanymi na nim urządzeniami lub innymi elementami.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyty w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu oznacza: UO - teren zabudowy usług oświaty.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów do obiektów budowlanych, w tym dojazdów niewyznaczonych, o ile nie stanowią inaczej pozostałe ustalenia planu.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych – dopuszczenie realizacji wyłącznie szyldów;
- 2) w zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych:
 - a) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów),
 - b) dopuszczenie stosowania podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu,
 - c) wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m,
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;
- 3) w zakresie kolorystyki zabudowy dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie barw stonowanych, odcieni szarości i beżu, barw zbliżonych do naturalnych materiałów takich jak kamień, cegła i drewno oraz barw piaskowych, odcieni barwy białej i kremowej, za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych;
- 4) zasady realizacji dachów:
 - a) dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) – dachy spadziste od 20° do 30°,
 - b) dla budynków usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu – dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 50°, płaskie lub łukowe,
 - c) dla budynków usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją – dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 25° lub od 35° do 45°, dachy płaskie lub łukowe,

- d) dla budynków usługowych trzykondygnacyjne z trzecią kondygnacją w poddaszu - dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, dachy płaskie lub łukowe,
 - e) dla budynków usługowych trzykondygnacyjnych i wyższych - dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°, dachy płaskie lub łukowe,
 - f) dla garaży i budynków gospodarczych - dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
- 5) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojść pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, zbiorników retencyjnych, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) granice strefy „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1 obowiązuje:
 - a) dopuszczenie realizacji wyłącznie zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zagospodarowania przestrzennego. Przed rozpoczęciem inwestycji należy w pierwszej kolejności przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzujące historyczny układ wsi,
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów budowlanych należy nawiązywać gabarytem, sposobem kształtowania bryły budynków i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku rozbudowy istniejącego budynku powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, za wyjątkiem obiektów dysharmonizujących przestrzeń,
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacja elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
 - d) w budynkach murowanych elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych i zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, dopuszczalne jest stosowanie wyłącznie elewacji tynkowych lub ceglanych. Obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (w tym typu sidding) jako materiałów okładzinowych,
 - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, tj. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków i beżu,
 - f) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy „B”, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne wsi, w tym błędnych nasadzeń zieleni;
- 3) granice strefy „K” ochrony krajobrazu, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 3 obowiązuje:
 - a) należy dążyć do ochrony krajobrazu historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym istniejącego drzewostanu,

- b) należy dążyć do ochrony historycznego założenia zieleni, w tym alei i szpalerów drzew, zieleni ogrodów przydomowych i innych zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie,
- c) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
- d) należy zapewnić ochronę panoram krajobrazowych zabudowy od strony dróg;
- 5) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu;
- 6) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 5 obowiązuje nakaz uwzględnienia dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymogu przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – dawny budynek Szkoły Podstawowej w zespole szkolnym z ok. 1920 r. (ul. Kolejowa 7a);
- 8) dla obiektu o którym mowa w pkt. 7 obowiązuje:
 - a) należy dokonać restauracji i modernizacji technicznej budynku z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu,
 - b) należy zachować lub odtworzyć rozplanowanie budynku, w tym bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
 - c) należy utrzymać a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historycznego detalu architektonicznego,
 - d) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz urbanistycznych oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
 - e) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - f) należy utrzymać lub odtworzyć zniszczoną oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - g) nakaz uwzględnienia ustaleń § 8 pkt. 1 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - h) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
 - i) wszelkie prace budowlane a także zmiany funkcji w/w obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora;
- 2) zakaz lokalizacji w granicach obszaru objętego planem inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniu inwestycji związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej i telekomunikacji;
- 3) kwalifikację terenu oznaczonego symbolem UO, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem: UO - 1000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenie oznaczonym symbolem: UO – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu z drogi publicznej przylegającej do granic planu (ulica Kolejowa);
- 2) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe dla usług oświaty - 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - c) z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc, o których mowa w lit. b w garażu,
 - d) w ilości miejsc do parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami: $\frac{3}{4}$ w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, $\frac{3}{4}$ w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Ustalenie dotyczy także przyłączy do obiektów budowlanych;
- 3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej,

- b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: $\frac{3}{4}$ pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, $\frac{3}{4}$ pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, $\frac{3}{4}$ pozostałych terenów oraz dachów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, z dopuszczeniem retencji tych wód w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych oraz innych urządzeniach służących zagospodarowaniu wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 90 mm;
- 5) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnetrzowym,
 - d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji: $\frac{3}{4}$ wykorzystujących siłę wiatru lub biomasę, $\frac{3}{4}$ o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej;
- 6) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;
- 7) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt 5 lit. d lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych;

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją wydarzeń sportowo – rekreacyjnych, imprez okolicznościowych i sezonowych, w tym obiektów administracyjno - technicznych, higieniczno – sanitarnych, gastronomicznych oraz pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowych, przekryć namiotowych i obiektów kontenerowych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

Rozdział 10.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 14. Wyznacza się teren oznaczony symbolem UO jako teren do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa i lokale usługowe wbudowane w budynki usług oświaty z zakresu usług sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, ochrony zdrowia, gastronomii oraz zamieszkania zbiorowego związane z funkcją oświatową;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 8 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m²,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. f nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem zagospodarowania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona, o ile nie zostały one wydzielone po wejściu w życie ustaleń planu.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 1% dla terenu oznaczonego symbolem UO.

Rozdział 13.

Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

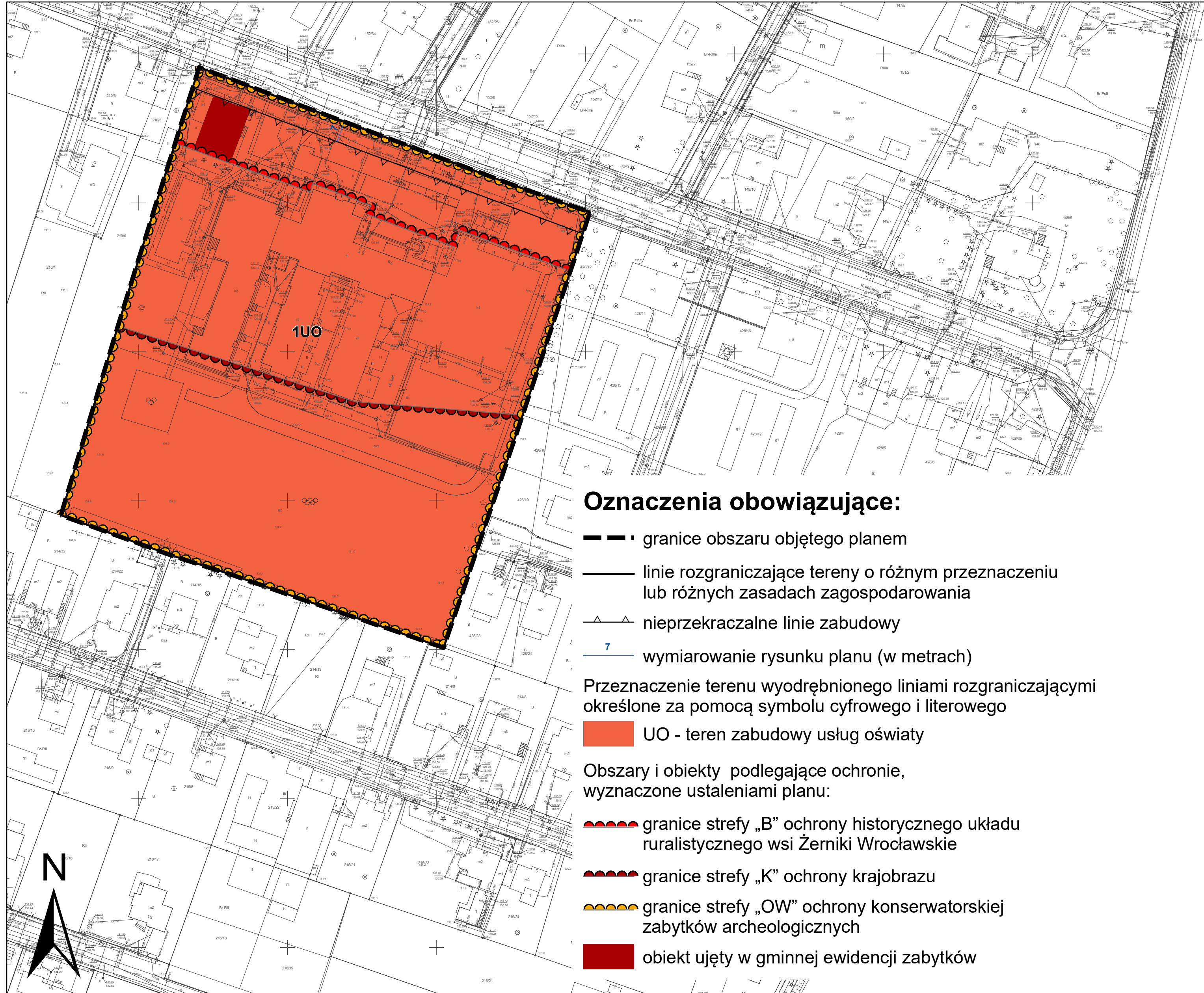
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Miłosz Roman

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBREBU ŻERNIKI WROCŁAWSKIE W REJONIE CENTRUM MIEJSCOWOŚCI, GMINA SIECHNICE - ETAP II

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH Z DNIA R.
SKALA 1:1000



Oznaczenia obowiązujące:

- — — granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲— nieprzekraczalne linie zabudowy
- 7 wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

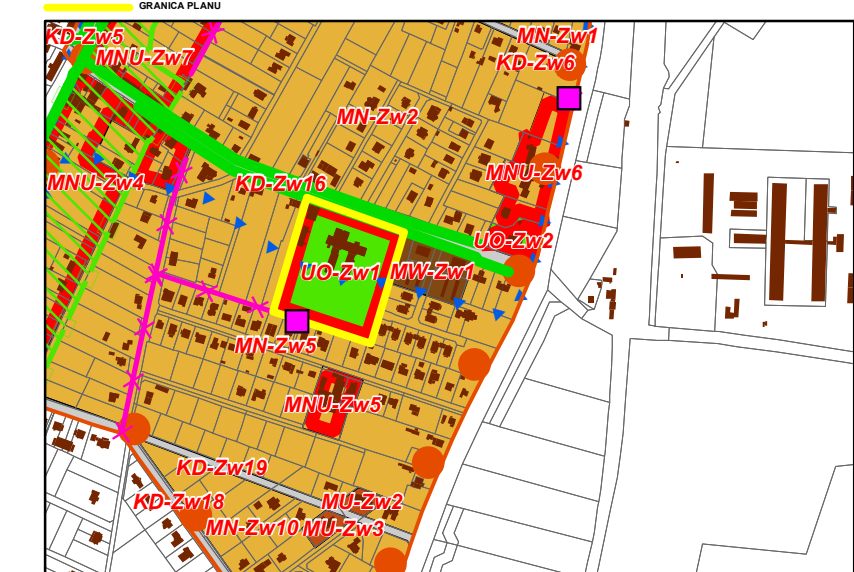
Przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi określone za pomocą symbolu cyfrowego i literowego

UO - teren zabudowy usług oświaty

Obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

- granice strefy „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie
- granice strefy „K” ochrony krajobrazu
- granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE



Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości

Załącznik nr 2 do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia.....

Legenda do zmiany studium

- Granice zmiany studium
- Granice działek ewidencyjnych
- Istniejąca zabudowa
- KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**
- Typy jednostek rozwojowych**
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNJ - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MJ - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- LMN - Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy
- U - Tereny usług
- UO - Tereny usług oświaty
- IT - Tereny infrastruktury technicznej
- ZC - Tereny oświaty
- KS - Tereny komunikacji samochodowej
- KD - Tereny dróg publicznych
- KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
- Strefa B ochrony konserwatorskiej
- Strefa K ochrony krajobrazu
- Strefa „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Zabytkowe ściegi i szpalery
- Ochrona widokowa
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- Sieć elektroenergetyczna 20 kV
- Stacja transformatorowa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) 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), Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap II** (zwanego dalej projektem planu) – nieuwzględnionych przez Burmistrza Siechnic – w sposób następujący:

1. Uwagi wniesione **do dnia 20.08.2020 r.** – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 15.07.2020 r. do 6.08.2020 r.** - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

- 1) **18 uwag złożonych w dniach od 19.08.2020 r. do 20.08.2020 r. przez różne osoby, o takiej samej treści:** [...] **11.- USŁUGI UO** W projekcie planu na terenach przeznaczonych na usługi oświaty, szczególnie 1.UO, 2.UO w par. 24 ust. 2 sugerujemy dopisanie informacji, że usługi uzupełniające powinny być ściśle związane z funkcją oświatową. Naszym zdaniem należałoby wykluczyć możliwość zaprojektowania na terenie szkoły usług komercyjnych gastronomicznych czy zamieszkania zbiorowego – proponujemy dopuścić jedynie gastronomię w zakresie stolówki oraz zamieszkanie zbiorowe w formie ewentualnego internatu.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

[...] 11. Uwaga nieuwzględniona. Na terenach 1.UO i 2.UO funkcją podstawową są usługi oświaty, a przeznaczeniem uzupełniającym są usługi ściśle powiązane z funkcją oświatową. Proponowany zapis dotyczący istniejącego przedszkola istotnie ograniczyłby możliwość sprzedaży i zagospodarowania tego terenu w inny sposób niż tylko i wyłącznie pod funkcję oświatową, w przypadku ewentualnego zlikwidowania placówki.

2. Uwagi wniesione **do dnia 1.04.2025 r.** – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 24.02.2025 r. do 17.03.2025 r.** - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

- 1) **uwaga złożona w dniu 14.03.2025 r.** przez Radę Osiedla Żerniki Wrocławskie uchwałą nr 1/02/2025 z dnia 12.03.2025 r. o treści: [...] *Poprzeć uchwałę z uwagami, do § 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO, że powinny być umieszczone zapisy dokładnie określające usługi. **UZASADNIENIE** Do do § 15 2) **Przeznaczenie uzupełniające:** Zabudowa usługowa i lokale usługowe wbudowane w budynki usług oświaty, w szczególności w zakresie usług sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, ochrony zdrowia, gastronomii, przy czym usługi te powinny obejmować: urzędowe, przychodnię, przedszkole, żłobek, dzienny dom seniora oraz pocztę. Zapis dotyczący „zamieszkania zbiorowego związane z funkcją oświatową” powinien zostać precyzyjnie określony, aby uniknąć nadmiernej szerokości interpretacji. 3) **Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, jednak z uwagi na obawy dotyczące przyszłego użytkowania tych obiektów, należy wprowadzić dodatkowe ograniczenia, by zapobiec powstaniu garaży i pomieszczeń pod wynajem, które mogłyby zostać wykorzystane do innych celów, niezwiązanych z funkcją oświatową.*

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Katalog usług dotyczący przeznaczenia uzupełniającego dla terenu 1UO jest katalogiem zamkniętym. Oznacza to, że tylko te wymienione w § 15 pkt 2 mogą być realizowane. Rodzaje usług są ściśle powiązane z funkcją światową.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miejska w Siechnicach postanawia, co następuje:

- 1) Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap II, zakładają realizację w jego obszarze inwestycji publicznych związanych wyłącznie z funkcją oświatową. W tym przypadku realizacja ustaleń planu będzie wiązać się jedynie z kosztami dla budżetu gminy. W chwili obecnej nie można oszacować kosztów tych inwestycji. Rozwój zagospodarowania tych terenów realizowany będzie na podstawie projektów inwestycyjnych, w których w zależności od zapotrzebowania zostaną określone koszty ich wykonania. Duża rozbieżność szacunkowych kosztów inwestycyjnych, w tym w zakresie przyjętych rozwiązań technicznych i użytych materiałów nie pozwala oszacować ich wielkości na tym etapie sporządzania planu.
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Siechnice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap II.

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), 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. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) oraz uchwałą Nr XVI/133/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice zmienioną uchwałą Nr LXIII/565/2023 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto działkę nr ewid. 209/2 w obrębie Żerniki Wrocławskie, położoną przy ulicy Kolejowej. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi 2,1526 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Prowadzona procedura planistyczna w całości podporządkowana jest celowi rozbudowy istniejących obiektów edukacyjnych. Inne działania inwestycyjne nie są przewidziane w prowadzonej procedurze planistycznej. Zgodnie z projektem uchwały cały obszar planu otrzymał jednolite przeznaczenie: UO - teren zabudowy usług oświaty.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren "B" dla terenu szkolnego położonego w rejonie ulicy Kolejowej, przyjęty Uchwałą nr XLVII/360/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2007 r. Nr 5 poz. 42).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar sporządzanego planu stanowi zespół szkolno – oświatowy. Budynek szkoły i przylegające do niego tereny wykazują dobry stan architektoniczno-przestrzenny. Jedyne tereny położone na zapleczu istniejącej szkoły nie są jeszcze w pełni zagospodarowane.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Siechnice.

Założenia polityki przestrzennej gminy wyrażone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji terenów objętych granicami opracowania pokrywają się z przeznaczeniem terenów określonych w projekcie planu. Zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zostały określone w studium w poszczególnych strefach. Tereny położone w granicach opracowania w studium znalazły się w strefie UO-Zw1 (tereny usług oświaty).

Strefa obejmuje teren istniejącej szkoły podstawowej. Dopuszcza się lokalizację towarzyszących budynkom oświatowym obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Dopuszcza się również realizację zabudowy usługowej oraz lokali usługowych wbudowanych w budynki usług oświaty z zakresu usług sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, ochrony zdrowia, gastronomii oraz zamieszkania zbiorowego związane z funkcją oświatową.

II.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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i intensywności lokalizowanej w granicach planu zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. W planie określono również powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

2.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

W obszarze planu nie występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze. Obszar planu znajduje się również poza zasięgiem wielkoprzestrzennych form ochrony przyrody i środowiska.

W planie szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Obejmują one:

-działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora;

-zakaz lokalizacji w granicach obszaru objętego planem inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniu inwestycji związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej i telekomunikacji;

-kwalifikację terenu oznaczonego symbolem UO, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci lub młodzieży.

3.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze opracowania stwierdzono występowanie:

- strefy „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie,
- strefy „K” ochrony krajobrazu, obejmującej część opracowania
- strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych,
- obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek dawnej szkoły z ok. 1920 r.

Dla strefy „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie, obowiązuje:

1) dopuszczenie realizacji wyłącznie zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zagospodarowania przestrzennego. Przed rozpoczęciem inwestycji należy w pierwszej kolejności przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzujące historyczny układ wsi,

2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów budowlanych wymagane jest nawiązanie gabarytem, sposobem kształtowania bryły budynków i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku rozbudowy istniejącego

budynku powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, za wyjątkiem obiektów dysharmonizujących przestrzeń,

3) nowa i przebudowywana zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacja elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,

4) w budynkach murowanych elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych i zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, dopuszczalne jest stosowanie wyłącznie elewacji tynkowych lub ceglanych. Obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (, w tym typu siding) jako materiałów okładzinowych,

5) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, tj. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków i beżu,

6) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy „B”, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne wsi, w tym błędnych nasadzeń zieleni;

Dla **strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, zgodnie z planem obowiązuje nakaz uwzględnienia dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymogu przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla **strefy K” ochrony krajobrazu, zgodnie z planem** obowiązuje:

-należy dążyć do ochrony krajobrazu historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym istniejącego drzewostanu,

-należy dążyć do ochrony historycznego założenia zieleni, w tym alei i szpalerów drzew, zieleni ogrodów przydomowych i innych zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie,

- zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,

- należy zapewnić ochronę panoram krajobrazowych zabudowy od strony dróg.

Dla **obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z planem** obowiązuje:

- należy dokonać restauracji i modernizacji technicznej budynku z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu,

- należy zachować lub odtworzyć rozplanowanie budynku, w tym bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,

- należy utrzymać a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historycznego detalu architektonicznego,

- należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

- należy utrzymać lub odtworzyć zniszczoną oryginalną stolarkę okien i drzwi,

- nakaz uwzględnienia ustaleń § 8 pkt. 1 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,

- elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,

- wszelkie prace budowlane a także zmiany funkcji w/w obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków .

4.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Pozytywnym Ustalenia planu będą miały pozytywny wpływ na warunki życia mieszkańców Żernik Wrocławskich. Zakładane inwestycje mają być związane bezpośrednio z rozwojem obszarów publicznych, o wysokim standardzie przestrzennym.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych, zjawiska powodzi oraz innych czynników mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie i mienie ludzi lub mogących stanowić istotne ograniczenia inwestycyjne.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w planie realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie potrzeb parkingowych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. W planie ustalono dodatkowo obowiązek zapewnienia takich miejsc w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie to dotyczy miejsc realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych nieregulowane ustaleniami planu będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Głównym założeniem sporządzanego planu jest umożliwienie realizacji inwestycji gminnych związanych z rozwojem przestrzeni o charakterze publicznym. Cel sporządzenia planu wyklucza możliwość realizacji inwestycji niezwiązanych z obsługą mieszkańców gminy.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu stanowią własność gminy Siechnice.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Ustalenia planu w całości związane są z wykonaniem inwestycji publicznych niezbędnych do funkcjonowania gminy Siechnice, w zakresie rozwoju obszarów publicznych, mających służyć zapewnieniu podstawowych potrzeb mieszkańców gminy w sferze społecznej, oświatowej i rekreacyjnej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, w planie nie są dopuszczone do realizacji. W projekcie planu dopuszczono natomiast realizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. W ustaleniach planu dopuszczono ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz oraz stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków. W rozumieniu planu w celu dostarczenia ciepła mogą być używane również inne paliwa dopuszczone przepisami prawa. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu w całości odbywać się będzie z ulicy Kolejowej przylegającej do jego granic.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Siechnic sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Nie zaistniała potrzeba złożenia wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi o przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze, ponieważ taka zgoda została już uzyskana przy sporządzaniu poprzedniego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren "B" dla terenu szkolnego położonego w rejonie ulicy Kolejowej, przyjęty Uchwałą nr XLVII/360/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2007 r. Nr 5 poz. 42). Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15.07.2020 r. do 6.08.2020 r. oraz od 24.02.2025 r. do 17.08.2025 r..

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Realizacja planu ma na celu przede wszystkim realizację inwestycji o charakterze publicznym. Wszystkie ustalenia planu są związane z tym celem. Działania planistyczne tym samym związane są wyłącznie

z realizacją interesu publicznego. Rozwój terenów pozwoli zaspokoić potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępności usług sportu i rekreacji. Zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej ma bezpośredni wpływ na wzrost komfortu życia mieszkańców gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy zurbanizowanej gminy. Powierzchnia planu oraz przyjęte przeznaczenie terenów wyklucza możliwość podejmowania działań na rzecz optymalizacji transportochłonności. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji związanych z transportem zbiorowym oraz dróg publicznych.

13. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Teren wyznaczony w granicach planu znajduje się w zasięgu strefy zurbanizowanej gminy. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Siechnice. Realizacja planu nie będzie prowadzić do rozproszenia zabudowy.

14. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wykonana na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXI/165/2016 z dnia 10.03.2016 r. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie.

15. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Założenia planistyczne do projektu planu zakładają realizację w jego obszarze inwestycji publicznych związanych z funkcjonowaniem przestrzeni publicznych. W tym przypadku realizacja ustaleń planu będzie wiązać się jedynie z kosztami dla budżetu gminy. W chwili obecnej nie można oszacować kosztów tych inwestycji. Rozwój zagospodarowania tych terenów realizowany będzie na podstawie projektów inwestycyjnych, w których w zależności od zapotrzebowania zostaną określone koszty ich wykonania. Duża rozbieżność szacunkowych kosztów inwestycyjnych, w tym w zakresie przyjętych rozwiązań technicznych i użytych materiałów nie pozwala oszacować ich wielkości na tym etapie sporządzania planu.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej:
 - w dniach od 15.07.2020 r. do 6.08.2020 r.
 - w dniach od 24.02.2025 r. do 17.03.2025 r.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XLII/329/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 8 listopada 2010 r. zmienioną uchwałą nr LXIII/566/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie

gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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. z 2023 poz. 1688).