UCHWAŁA .....
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia .....

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XVI/133/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice uchwala się co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice – etap I, 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 nieuwzględnionych 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.

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) symbol literowy **U** określający przeznaczenie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu zabudowy usługowej, stanowiący odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu;
   5) obiekty i obszary podlegające ochronie: granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

§ 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 dróg położonych poza granicami planu – **6 m**.

§ 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, ustala się:
1) maksymalną wysokość ogrodzenia 2,2 m,
2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

§ 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem zakazu realizacji urządzeń reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej powyżej $5m^2$.

§ 8.

Na całym obszarze planu ustala się:
1) zasady realizacji dachów:
   a) dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) - spadziste 20°-30°,
   b) budynki dwukondygnacyjne z drugą kondygnacją w poddaszu – spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-50° lub łukowe,
   c) budynki dwukondygnacyjne z drugą pełną kondygnacją – łukowe, płaskie, spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45°
   d) budynki trzykondygnacyjne z trzecią kondygnacją w poddaszu - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30° -50°
   e) budynki trzykondygnacyjne - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°
   f) dla garaży i budynków gospodarczych - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-45°,
2) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy,
3) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

§ 9.

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

1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
2) 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,
3) 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 „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu,
2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt.1 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 terenie oznaczonym symbolem U - **1000 m^2,**
2) minimalna szerokość frontu działki na terenie oznaczonym symbolem U - **25 m,**
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75^0 do 105^0.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
2) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się poprzez ulicę Długosza, bezpośrednio siadującą z planem od strony południowej
3) 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,
4) zasady obsługi parkingowej:
   a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,
   b) minimalne wskaźniki parkingowe dla usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu - ,5 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych.

§ 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 sanitarnej 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 nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym,
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) w celu zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
   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 i,
   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: 30% dla terenu oznaczonego symbolem U.

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 **U** ustala się:
1) **przeznaczenie podstawowe**: usługi oświaty – przedszkole, szkoła, żłobek.
2) **przeznaczenie uzupełniające:**
   a) obiekty małej architektury, obiekty sportowo - rekreacyjne w tym place zabaw, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
   b) garaże i budynki gospodarcze.
3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
   a) maksymalna wysokość:
      — budynków usługowych - **12 m,**
      — pozostałych obiektów– **6 m,**
   b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8,**
   c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1,**
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** działki budowlanej,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** działki budowlanej,
   f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m^2**.

Rozdział 3
Przepisy końcowe.

§ 17.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej