DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 maja 2017 r.

Poz. 2625

UCHWAŁA NR XXXVIII/290/17
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 18 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: Teren „B" dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XLIII/330/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: Teren „B" dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., zmienionym Uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: Teren „B" dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

2) 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 do uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miejscowości Żerniki Wrocławskie w rejonie ulicy *Parkowej* i *Wrocławskiej*.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony zabytków archeologicznych;

5) usługi w parterach budynków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych stanowiących przeznaczenie uzupełniające linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;

8) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno - biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;

9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji;

10) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) nową zabudowę należy zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną wsi Żerniki Wrocławskie w zakresie lokalizacji, skali, ukształtowania bryły, formy architektonicznej oraz użytego materiału, przy nawiązaniu do miejscowej, historycznej tradycji budowlanej; kolorystyka elewacji i pokryć dachów winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi Żerniki Wrocławskie;

2) ustala się obowiązek zachowania istniejącej w granicach strefy historycznie ukształtowanej zieleni: parku przy ul. *Parkowej* (teren 8ZP) oraz szpaleru drzew (teren 10.1KDL1/2);

3) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktów archeologicznych; w granicach tej strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry"* ustala się :

1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);

2) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji surowców wtórnych oraz odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

1) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) = 1000 m^2,

2) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) = 1000 m^2,

3) w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) = 1000 m^2;

4) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) = 1000 m^2;

5) w granicach terenów zabudowy usługowej (U) = 500 m^2;

6) 4 m^2 w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) w granicach terenów MN, MN/U, MW i MU.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:

1) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) = 20 m,

2) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) = 20 m,

2) w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) = 20 m;

3) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) = 20 m;

4) w granicach terenów zabudowy usługowej (U) = 10 m.;

5) 2 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) w granicach terenów MN, MN/U, MW, MU i U.

3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°- 90°.

4. W przypadku podziału na 2 działki do pojedynczej działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy (w głębi terenu) należy wydzielić dojazd pieszo - jezdny o szerokości min. 5 m. w liniach podziału geodezyjnego;

5. W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp ciągiem pieszo - jezdnym o szerokości min. 10 m. w liniach podziału geodezyjnego, który stanowić będzie drogę wewnętrzną, realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli dziełek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne;

6. Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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. Ustala się zakaz lokalizacji w granicach obszaru objętego planem inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji.

3. Ustala się w granicach obszaru objętego planem zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.

4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach MN/U, MW, MU i U – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

§ 10. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji określonych w planie jako przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

1) 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;

2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), mieszkaniowo-usługowej (MU) i usługowej (U) – wskaźnik ten uwzględnia również miejsca w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,

b) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – wskaźnik ten uwzględnia również miejsca w garażach i wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,

c) 1 stanowisko na 35 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 1 lokal usługowy w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej, z możliwością lokalizacji miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu w liniach rozgraniczających przyległych dróg,

d) 1 stanowisko na 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej w granicach terenów przewidujących zabudowę usługową jako funkcję podstawową, z możliwością lokalizacji miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu w liniach rozgraniczajacych przyległych dróg,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni parkingowej brutto wynoszący 20 m^2/1 stanowisko parkingowe.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;

2) z uwagi na warunki gruntowo - wodne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem szczelnych zbiorników lub studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;

3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

1) zasilanie odbiorców dystrybucyjną siecią elektroenergetyczną;

2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;

3) ustala się obowiązek skablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych, nowe dystrybucyjne linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie energetycznym*;

2) dystrybucyjną sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny) lub ze źródeł odnawialnych, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

11. Melioracje: dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych zarurowane odcinków rowów pod warunkiem, że nie spowoduje to pogorszenia warunków odprowadzenia wód gruntowych, opadowych i roztopowych z terenów przyległych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN i 1.12MN.**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące;

2) nieuciążliwe usługi podstawowe, nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lecz nie więcej niż 100 m^2; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolno stojących;

3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

4) zieleń urządzona z obiektami małej architektury.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe lub mansardowe), o spadkach głównych połaci dachowych w zakresie od 35° do 45°; zakres spadków nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych;

2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny);

3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;

4) pokrycie dachów:

a) w zasięgu granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej – dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego,

b) poza zasięgiem strefy „B" ochrony konserwatorskiej - dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego.

5) w zasięgu granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych" tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;

6) poza zasięgiem strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

7) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych i budowli nie może przekroczyć 10 m,

b) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej oraz wolnostojące obiekty usługowe stanowiące funkcje uzupełniające nie mogą przekraczać wysokości 6 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;

2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:

a) od 6 m do 16 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL1/2,

b) od 7 m do 20 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2,

c) 15 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:

a) od 5 m do 11 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL1/2,

b) od 5 m do 7 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2,

c) 4 - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

3) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,30; wskaźnik ten nie obowiązuje w odniesieniu do działek, na których wielkość wskaźnika jest większa w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,50;

6) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie obowiązuje w odniesieniu do działek, na których wielkość ta jest mniejsza w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

7) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 40 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwe usługi podstawowe = 1000 m^2,

2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2.

§ 13. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **2MW.**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące;

2) nieuciążliwe usługi podstawowe;

3) zieleń urządzona z obiektami małej architektury;

4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

5) publicznie dostępny ciąg pieszy od *ul. Wrocławskiej* do terenu 8ZP.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe); o spadkach 35° - 45^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych);

2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;

3) pokrycie dachów – dachówką w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli nie może przekroczyć 12 m (maksymalnie 3 nadziemne kondygnacje użytkowe).

5) ustala się zakaz sytuowania na ścianach frontowych klimatyzatorów i indywidualnych anten satelitarnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,60;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00;

4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się strefę lokalizacji usług w parterach, w której w parterach budynków należy przewidzieć funkcje lokali usługowych (nieuciążliwe usługi podstawowe).

5) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i nieuciążliwe usługi podstawowe = 1000 m^2,

2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2.

§ 14. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami: **3.1MN/U, 3.2MN/U** i **3.3MN/U.**

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca;

2) nieuciążliwe usługi podstawowe;

3) rzemiosło nieuciążliwe;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zieleń urządzona z obiektami małej architektury.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe lub mansardowe), o spadkach głównych połaci dachowych w zakresie od 35° do 45°; zakres spadków nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych;

2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny);

3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty i przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;

4) pokrycie dachów:

a) w zasięgu granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej – dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego,

b) poza zasięgiem strefy „B" ochrony konserwatorskiej - dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego.

c) w zasięgu granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych" tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;

d) poza zasięgiem strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych oraz budowli nie może przekroczyć 10 m,

b) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej nie mogą przekraczać wysokości 6 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;

2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 12 m – 14,5 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 11.3KDD1/2, zgodnie z rysunkiem planu:

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 11.6KDD1/2, zgodnie z rysunkiem planu

3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,40;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,60;

5) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

6) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 40 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwe usługi podstawowe = 1000 m^2,

2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2.

§ 15. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem: **4MU.**

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna z nieuciążliwymi usługami podstawowymi nieprzekraczającymi 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku, stanowiącymi nie mniej niż 25% powierzchni użytkowej parteru budynku;

2) nieuciążliwe usługi podstawowe, nieprzekraczające 200 m^2 powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów i dachów mansardowych);

2) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny lub usługowy);

3) pokrycie dachów– dachówką w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekraczać:

- budynków mieszkalnych i usługowych 12 m.,

- budynków gospodarczych i garaży 6 m.

b) wysokość budowli nie może przekroczyć 12 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren położony jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

3) wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,60;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00;

5) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 25 % powierzchni działki budowlanej;

6) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 40 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną z nieuciążliwymi usługami podstawowymi i nieuciążliwe usługi podstawowe = 1000 m^2,

2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2.

§ 16. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **5U.**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) lokale mieszkalne;

2) urządzenia i obiekty towarzyszące;

3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

4) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe); o spadkach 30°-45^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów i dachów mansardowych);

2) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny lub usługowy);

3) pokrycie dachów– dachówką w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli nie może przekraczać 10 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren położony jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,70;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,20;

4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej;

5) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę usługową i mieszkaniową = 500 m^2,

2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2.

§ 17. Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony symbolem: **6TI-E.**

1. Przeznaczenie podstawowe: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się dowolną geometrię oraz rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej;

2) kolor pokrycia dachu – ceglasty lub brązowy;

3) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli nie może przekraczać 4 m.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się sytuowanie obiektów stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej od strony dróg publicznych;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 1,0;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,0;

4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie ustala się;

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych = 4 m^2.

§ 18. Ustala się teren zaopatrzenia w gaz oznaczony symbolem **7TI-G**

1. Przeznaczenie podstawowe: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – gazownictwo.

2. Przeznaczenie uzupełniające zieleń urządzona.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się dowolną geometrię oraz rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej;

2) kolor pokrycia dachu – ceglasty lub brązowy;

3) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli nie może przekraczać 4 m.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,6;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,6;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie ustala się;

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych = 4 m^2.

§ 19. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **8ZP**.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty małej architektury;

2) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) ustala się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,

b) nawierzchnie utwardzone należy wykonywać z wykorzystaniem materiałów naturalnych (kostka lub płyty granitowe).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§ 20. Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami: **9.1WS, 9.2WS, 9.3WS i 9.4WS.**

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) 9.1WS, 9.2WS– otwarte zbiorniki wodne,

2) 9.3 WS, 9.4WS– rowy melioracyjne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się przejazdy mostkowe przez rowy melioracyjne;

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczonych symbolami: **10.1KDL1/2 i 10.2KDL1/2.**

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);

2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m. do 22 m. z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 22. Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **11.1KDD1/2, 11.2KDD1/2, 11.3KDD1/2, 11.4KDD1/2, 11.5KDD1/2, 11.6KDD1/2 i 11.7KDD1/2.**

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);

2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 12 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 23. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **12.1KDW, 12.2KDW, 12.3KDW, 12.4KDW i 12.5KDW.**

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne, niepubliczne, obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 24. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.) dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 10 %.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
R. Kasprowicz