Uchwała Nr IX/92/19
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 23 maja 2019 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Święta Katarzyna – rejon ulicy Łąkowej, gmina Siechnice – ETAP II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Siechnic nr XLII/312/10 z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Święta Katarzyna – rejon ulicy Łąkowej, gmina Siechnice zmienioną uchwałą nr XXXIX/304/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 czerwca 2017 r. zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Święta Katarzyna – rejon ulicy Łąkowej, gmina Siechnice oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 z dnia 21 listopada 2016 r., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Święta Katarzyna – rejon ulicy Łąkowej, gmina Siechnice – ETAP II, zwany 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 wsi Święta Katarzyna, w granicach części dz. 1082.
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 lub brak terenów i obiektów:
1) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20kV.
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 - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodując zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) 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; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
7) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony (z wyłączeniem obsługi warsztatowej pojazdów), 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 itp., usługi sportu i rekreacji oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
9) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 6

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 w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności (MNI):
   a) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji,
   b) zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych,
   c) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.
3. Ustala się dla terenu MNI jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z granica obszaru objętego planem, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktów archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie wydzielanych działek:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
      a) wolnostojąca = 700 m^2,
      b) bliźniacza = 350 m^2,
      c) szeregowa = 210 m^2;
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna = 1000 m^2;
   3) zabudowa usługowa = 500 m^2;
   4) pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) oraz zieleń urządzoną = 4 m^2.
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
   a) wolnostojąca = 20 m,
   b) bliźniacza = 10 m,
   c) szeregowa = 6 m;
2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna = 20 m;
3) zabudowa usługowa = 20 m;
4) pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) oraz zieleń urządzoną = 2 m.

3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°.

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV tj. w odległości 3,0 m od osi linii, ustala się:
   a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3 m,
   b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się zakazu zabudowy, z wyłączeniem ograniczeń wynikających z wyznaczonych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych.

§ 10

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) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie mniejszej niż:
      a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
      b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
      c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
      d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
2. **Infrastruktura techniczna** - zasady ogólne: dopuszcza się możliwość realizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. **Zaopatrzenie w wodę** odbiorców: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. **Kanalizacja sanitarna**: odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. **Kanalizacja deszczowa:**
   1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
   2) w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej, z uwagi na warunki gruntowo – wodne, ustala się nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w szczelnych lub otwartych zbiornikach służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora;
   3) obowiązuje bezwzględny zakaz rozsączania wód opadowych i roztopowych w gruncie.
6. **Elektroenergetyka:**
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem

możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

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

7. **Zaopatrzenie w gaz:**
   1) zaopatrzenie w paliwa gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) 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**: zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. **Telekomunikacja:** dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. **Usuwanie odpadów komunalnych:** obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 11

Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczony symbolem **1MNI.**

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane, obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m^2;
   2) urządzenia i obiekty towarzyszące;
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   4) zieleń urządzona;
   5) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach:
      a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 35°-50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów),
      b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 15° - 30° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, 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) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) **wskaźniki intensywności zabudowy**, liczone jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: nie więcej niż 0,35,
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: nie więcej niż 0,50,
      c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: nie więcej niż 0,60,
      d) zabudowa wielorodzinna nie więcej niż 0,60;

2) **wskaźniki powierzchni zabudowy:**
   a) zabudowa wolnostojąca - nie więcej niż 0,3,
   b) zabudowa bliźniacza - nie więcej niż 0,4,
   c) zabudowy szeregowa - nie więcej niż 0,5.
   d) zabudowa wielorodzinna – nie więcej niż 0,6.
3) **powierzchnia terenów czynnych biologicznie:**
   a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,
   b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,
4) **gabaryty i wysokość zabudowy:**
   a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć 12 m.,
   b) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekroczyć 12 m.,
   c) wysokość budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje dopuszczalne nie może przekroczyć 6 m.
5) **minimalna liczba miejsc do parkowania:**
   a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
   b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej uzupełniajacej funkcji usługowej.
6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających ul. *Granicznej* stanowiącej północno-wschodnią granicę obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 12

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 ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 10 %.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Siechnice.

§ 14

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz