

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu**  
**Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) i art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXVII/316/21 z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice, oraz po stwierdzeniu, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice (przyjętego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.), Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1  
*Przepisy ogólne*

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, zwany dalej planem.
2. Planem objęty jest obszar położony w południowo - wschodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie – zgodnie z granicami określonymi na załączniku nr 1.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;
  - 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r. poz. 214).

§ 2

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:
  - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
  - 5) wymiarowanie odległości w metrach;
  - 6) obszar obowiązującego zagospodarowania zielenią;
  - 7) miejsce włączenia do publicznego układu komunikacyjnego;
  - 8) granica strefy ochronnej od granicy obszaru kolejowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące ustaleniami planu posiadają charakter informacyjny.

§ 3

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) intensywność zabudowy – w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) linia rozgraniczająca – linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat i altan, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach, gdzie linia ta nie dotyczy:

- urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
  - części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.5 m,
  - odbudowywanych budynków w ich istniejącym obrysie fundamentów;
- 4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku wskazania kilku przeznaczeń mogą one występować samodzielnie bądź w dowolnych proporcjach;
  - 5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
  - 6) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
  - 7) urządzenia i obiekty towarzyszące – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, parkingi i garaże (w tym trwale związane z gruntem), zbiorniki przeciwpożarowe, obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
  - 8) usługi – usługi handlu w tym handlu pojazdami mechanicznymi z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obsługi komunikacji, stacje paliw, gastronomii, kultury, rozrywki, zdrowia, urody, administracji, oświaty, finansów, usługi rzemiosła, oraz pracownie, biura, praktyki prawnicze i lekarskie, oraz inne o podobnym charakterze.

#### § 4

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

#### § 5

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spopielaniem zwłok, grzebaniem zwierząt;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz wód powierzchniowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie masztów telefonii komórkowej w odległości 150 od budynków mieszkalnych.

#### § 6

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie stanowiska archeologicznego nr 3/51/81-29 AZP (pradziejowy ślad osadnictwa) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ze względu na możliwość odkrycia zabytków archeologicznych, których zasób (ewidencja i rejestr) podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom, obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7

Nie wyznacza się terenów, posiadających cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej.

#### § 8

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w przypadku braku nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu dopuszcza się ich lokalizację przy granicy bądź w odległości 1,5m od niej;
- 2) ustalenia szczegółowe określające minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, komunikacji oraz służących

poprawie zagospodarowania działek sąsiednich. Wówczas należy dostosować wielkość działek odpowiednio do potrzeb.

## § 9

Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o kodzie PLGW6000109, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 2) ze względu na brak występowania problematyki, nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów oraz lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

## § 10

Ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – wyznacza się strefę ochronną od granicy obszaru kolejowego w odległości 20 m od skrajnego toru, w granicach której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

## § 11

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (dystrybucyjnej):
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiekty wbudowane w budynki;
  - 3) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie instalacji służących produkcji energii i/lub ciepła na dachach budynków oraz na ziemi o mocy poniżej 500 kW;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN wolnostojących, wbudowanych i napowietrznych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;
  - 5) dopuszcza się zachowanie lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej lokalizacji w tym pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
  - 3) zaleca się stosowanie zintegrowanych systemów zaopatrzenia w wodę, które umożliwiają stosowanie wody wodociągowej, jak i powtórne wykorzystanie wody szarej oraz deszczowej.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
  - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) z uwagi na warunki gruntowo-wodne nakazuje się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do kanalizacji deszczowej.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowego źródła zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, czyli urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego stanowiącego odnawialne źródło energii, które mogą zostać umiejscowione na dachach budynków lub jako obiekty wolnostojące o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;
  - 3) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenów **1AG**, **2AG**, **1E** z terenu drogi wewnętrznej **1KDW** włączonej do publicznego układu komunikacyjnego, położonego poza granicami planu.

## § 13

Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

## § 14

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **AG**: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

## § 15

1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1AG**, **2AG**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) produkcja, składy, magazyny, z wyłączeniem działalności o których mowa w §5,
    - b) usługi;
  - 2) uzupełniające:
    - a) na terenie **1AG** mieszkania towarzyszące, których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
    - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
    - c) zieleni.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dowolny kształt dachu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) na terenie **1AG**: 16 m,
    - b) na terenie **2AG**: 14 m, przy czym dla obiektów związanych z procesem technologicznym dopuszcza się 20 m;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,70;
- 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,001;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,2;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 20%;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 0 m do 8 m od terenu **1KDW** i 20 m od terenu kolei położonego poza granicami planu - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) minimalna ilość miejsc postojowych:
  - a) 1 na 4 zatrudnionych,
  - b) 1 na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i obiektów administracyjno-biurowych,
  - c) 2 na 1 mieszkanie;
- 9) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba wynosi do 40,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40;
- 10) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla usług: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla produkcji, składów, magazynów: 5000 m<sup>2</sup>;
  - c) dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: 10 m<sup>2</sup>;
- 11) wyznacza się strefę obowiązkowego zagospodarowania zielenią.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §11 i §12.
4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki wynosi:
    - a) dla usług: 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla produkcji, składów, magazynów: 5000 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

#### § 16

1. Ustala się tereny drogi publicznej klasy „G” - głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG**, **2KDG** dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy 'G' główna.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu: od 8 m do 20 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z zarządzaniem drogami lub potrzebami ruchu należy lokalizować poza pasem drogowym. Lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 17

1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, przeznaczona do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 14 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 18

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;

- 2) uzupełniające:
  - a) terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy),
  - b) zieleni.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dowolny kształt dachu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi: 0,90;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,10.
3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 5 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki wynosi: 25 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

### Rozdział 3 *Przepisy końcowe*

#### § 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

#### § 20

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

*Przewodniczący Rady*

*Roman Kasprowicz*