

Projekt

z dnia 12 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XVI/133/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice zmienioną uchwałą Nr LXIII/565/2023 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. oraz uchwałą nr XV/235/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 maja 2025 r. oraz uchwałą nr XXV/351/26 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 lutego 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 października 2010 r. z późn. zm., Rada Miejska w Siechnicach ustala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:

- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- c) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- e) **U** – teren zabudowy usługowej,
- f) **UKR** – teren zabudowy usług kultu religijnego,
- g) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty,
- h) **ZC** – teren cmentarza,
- i) **E** – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- j) **K** – tereny obiektów infrastruktury kanalizacyjnej,
- k) **KS** – teren parkingu,
- l) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- m) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- n) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- o) **KPJ** – teren ciągu pieszo – jezdni;

5) obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

- a) granica strefy „A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) granice strefy „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie,
- c) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- d) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- e) zabytkowe aleje drzew.

3. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenie informacyjne, nie będące ustaleniem planu: granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m oraz granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m stanowiące oznaczenie informacyjne.

§ 4. 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 przeznaczenia terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

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

- a) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu,
- b) 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,
- c) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu uzupełniającym;
- 7) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć 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;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności** – należy przez to rozumieć zabudowę wielorodzinną realizowaną w formie budynków zawierających od 3 do 9 lokali mieszkalnych o maksymalnej liczbie 2 klatek schodowych;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z jej dopuszczeniem przekroczenia o nie więcej niż 2 metry przez elementy budynków i obiektów takie jak okapy, gzymsy, schody, pochylnie, ryzality wejściowe i wjazdowe, ganki, przedsionki, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra;
- 11) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 12) **urządzeniu reklamowym typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m²;

13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:

- a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – pionową odległość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu w miejscu usytuowania obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, wraz z zamontowanymi na nim urządzeniami lub innymi elementami.

§ 6. 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:

- 1) drogi wojewódzkiej położonej poza wschodnią granicą planu – 8 m;
- 2) drogi oznaczonej symbolem **1.KDL** – 5 - 6 m;
- 3) dróg oznaczonych symbolem **2.KDL** – 3 - 6 m;
- 4) dróg oznaczonych symbolem **od 1.KDD do 12.KDD** – 5 - 6 m;
- 5) dróg oznaczonych symbolem **od 1.KDW do 8.KDW** – 4 - 6 m;
- 6) ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem **1.KPJ** – 3 - 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Odstępstwa od ustaleń **ust. 2** dopuszcza się tylko w sytuacjach oznaczanych na rysunku planu.

4. Ustala się, że linie, o których mowa w **ust. 1** nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc parkingowych.

§ 7. 1. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem **ust. 2** ustala się:

- 1) ogrodzenie posesji od strony dróg publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 30 % prześwitów w elementach wypełniających – dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki);
- 2) stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu;
- 3) wysokość całego ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych (z wyłączeniem nieruchomości położonych bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 395).

2. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy stosować zasady określone w § 11 **ust. 1 pkt 1 lit. j**.

3. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w § 11 **ust. 1 pkt 2 lit. j**.

§ 8. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

- 1) zakazu realizacji urządzeń reklamowych typu billboard;
- 2) dopuszczenia na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U, i MW oraz terenach położonych w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków i na pozostałych obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lokalizacji jedynie szyldów;
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW, KPJ, E, K i ZC.

§ 9. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zasady realizacji dachów:

a) na terenach **od 1.MN do 16.MN, od 1.MN/U do 7.MN/U, 1.U, 1.UO**:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-50°, lub dachy łukowe i płaskie,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-25° i 35°-45° lub dachy łukowe i płaskie,
- na terenach **od 1.MN do 16.MN, od 1.MN/U do 7.MN/U, 1.U**, w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej dopuszczenie stosowania na budynkach mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych 20°-30° lub dachów płaskich i łukowych,
- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolem **1.MN/U, 2.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 13.MN, 15.MN, 16.MN**, ustala się zakaz stosowania dachów płaskich i łukowych, budynki należy realizować jako dwukondygnacyjne z drugą kondygnacją w poddaszu, dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38°- 45° – z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 11 ust.1 pkt 1 i pkt 2,
- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolem **6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 4.MN/U, 1.UO** ustala się zakaz stosowania dachów płaskich i łukowych, budynki dwukondygnacyjne bądź istniejące trzykondygnacyjne z ostatnią kondygnacją w poddaszu, dachy dwuspadowe - symetryczne, o kącie nachylenia 38°- 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych wzdłuż ul. Kolejowej – z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 11 ust.1 pkt 2,

b) na terenach **1.MW, 2.MW, 1.MW/U, 2.MW/U**:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-50°,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-25° i 35°-45° lub dachy łukowe i płaskie,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35°-50°,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°,
- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolem **1.MW, 2.MW**, ustala się zakaz stosowania dachów płaskich i łukowych, budynki dwukondygnacyjne bądź trzy kondygnacyjne z ostatnią kondygnacją w poddaszu, dachy dwuspadowe - symetryczne, o kącie nachylenia 38°- 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych wzdłuż ul. Kolejowej – z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 11 ust.1 pkt 2,

c) na terenach **1.UKR, 1.ZC**:

- dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych (parterowe) zlokalizowanych poza strefami, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 oraz pkt 2 – dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 20°-30°,
- budynki dwukondygnacyjne z drugą kondygnacją w poddaszu zlokalizowane poza strefą, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 – dachy dwuspadowe - symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 38°-45°,
- kąt nachylenia połaci dachowych dla istniejącego kościoła, znajdującego się w strefie, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 - 38°-45°, z zachowaniem historycznego układu połaci dachowej,

d) dla garaży i budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami **od 1.MN do 16.MN, od 1.MN/U do 7.MN/U, 1.MW, 2.MW, 1.MW/U, 2.MW/U, 1.U** - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15°-25°,

e) dla garaży i budynków gospodarczych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe - symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 38°-45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 ust.1 pkt 2 lit. p;

2) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy;

- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować ustalenia określone w § 11 ust. 1 pkt 1 i pkt 2;
- 4) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 0,3 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

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

1. Niepowodowanie w ramach realizowanej działalności ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.

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

3. 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. Dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych :

- 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach MW, MW/U, MN/U i U – jak dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) na terenach UO, UKR – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 11. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony historycznego układu przestrzennego kościoła oraz cmentarza ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) nakaz utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu przestrzennego, obiektów sztuki sepulkralnej oraz zieleni zabytkowej,
 - b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni i historyczne nawierzchnie,
 - c) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
 - d) ustala się zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
 - e) na budynku kościoła oraz w granicach całej strefy „A” ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
 - f) na terenie cmentarza obowiązuje ochrona elementów historycznej kompozycji i historycznego drzewostanu oraz odtworzenie elementów nieistniejących, w tym nasadzeń drzew,
 - g) na terenie cmentarza należy zachować i konserwować elementy historycznego układu w tym pozostałości muru, nagrobki, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni itp.,
 - h) zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu,
 - i) w przypadku cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,

- j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę i materiałem i wysokością ogrodzeń nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonanych z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,5 m,
- k) ustala się zakaz montażu paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 2) Ustala się strefę „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żerniki Wrocławskie, oznaczoną na rysunku planu, w zasięgu której obowiązują następujące wymogi:
- a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu,
- b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- c) dopuszczenie realizacji wyłącznie zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznego zagospodarowania przestrzennego. Przed rozpoczęciem inwestycji należy w pierwszej kolejności przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzujące historyczny układ wsi,
- d) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów budowlanych należy nawiązywać gabarytem, sposobem kształtowania bryły budynków i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku rozbudowy istniejącego budynku powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, za wyjątkiem obiektów dysharmonizujących przestrzeń,
- e) nowa i przebudowywana zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły na planie prostokąta, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokryć dachowych: dachówka w kolorze ceglastym - matowym, a w obiektach, które posiadały historycznie inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych i zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, dopuszczalne jest stosowanie wyłącznie elewacji tynkowych lub ceglanych. Obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (w tym typu siding) jako materiałów okładzinowych,
- h) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, tj. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków i beżu,
- i) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy „B”, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne wsi, w tym błędnych nasadzeń zieleni,
- j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę i materiałem i wysokością ogrodzeń nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonanych z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,5 m,
- k) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych,
- l) ustala się zakaz montażu paneli fotowoltaicznych na budynkach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- m) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach oraz na elewacjach budynków nieeksponowanych na układ historycznej zabudowy, a także w formie wolnostojącej w miejscach nieeksponowanych na układ historycznej zabudowy,

n) nakaz uwzględnienia ustaleń § 8 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,

o) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 9 m z miejscowym dopuszczeniem wysokości do 12 m dla istniejących budynków trzykondygnacyjnych znajdujących się wzdłuż ul. Kolejowej,

p) budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki nieekspozowanej na układ historycznej zabudowy.

2. Granice strefy „A” oraz „B” ochrony konserwatorskiej, których mowa w **ust.1 pkt 1** oraz w **pkt 2**, jest równoznaczna z granicami obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

3. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:

- 1) kościół parafialny p. w. Najświętszego Serca Pana Jezusa Żerniki Wrocławskie, ok. 1930 r.;
- 2) budynek przedszkola Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa 2, pocz. XXw.;
- 3) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Długosza 4, lata 20-te XXw.;
- 4) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 17 (dawniej ul. Kolejowa 9), pocz. XXw.;
- 5) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 14, pocz. XXw.;
- 6) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 16, ok. 1920r.;
- 7) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Kolejowa nr 18, k. XIX w.;
- 8) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 3, XIX/XXw.;
- 9) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 17, 1911 r.;
- 10) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 39, lata 20-te, 30-te XXw.;
- 11) dom mieszkalny Żerniki Wrocławskie, ul. Wrocławska nr 41, lata 20. XXw..

4. dla obiektów określonych w **ust. 3** obowiązują następujące ustalenia:

- a) należy dokonać restauracji i modernizacji technicznej budynku z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu,
- b) należy zachować lub odtworzyć rozplanowanie budynku, w tym bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
- c) należy utrzymać a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny budynku,
- d) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz urbanistycznych oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- e) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- f) należy utrzymać lub odtworzyć zniszczoną oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- g) nakaz uwzględnienia ustaleń § 8 **pkt 1** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
- h) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,

5. Granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu.

6. W zasięgu strefy, o której mowa w **ust. 5** dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla zabytkowych alei drzew oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz ochrony oraz zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan poszczególnego drzewostanu.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami:

- a) od 1.MN do 16.MN, od 1.MN/U do 7.MN/U - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **500 m²** - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - b) 1.MW, 2.MW, 1.MW/U, 2.MW/U, 1.U - **1000 m²**,
 - c) 1.UKR, 1.UO, - **1500 m²**,
 - d) 1.ZC, od 1.E do 6.E, od 1.K do 3.K, 1.KS, od 1.KDL do 2.KDL, od 1.KDD do 12.KDD, od 1.KDW do 8.KDW, 1.KPJ - **1 m²**;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
- a) od 1.MN do 16.MN, od 1.MN/U do 7.MN/U - **18 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **12 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - b) 1.MW, 2.MW, 1.MW/U, 2.MW/U, 1.U - **20 m**,
 - c) 1.UKR, 1.UO, - **25 m**,
 - d) 1.ZC, od 1.E do 6.E, od 1.K do 3.K, 1.KS, od 1.KDL do 2.KDL, od 1.KDD do 12.KDD, od 1.KDW do 8.KDW, 1.KPJ - **1 m**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od **60° - 90°**;
- 4) minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej wynosi – **500m²**;
- 5) minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami wynosi – **250 m²**.

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

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami;
- 3) drogi oznaczone symbolami KDL, KDD, KPJ stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) w przypadku, gdy działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą publiczną obsługa komunikacyjna tej działki powinna odbywać się z drogi o niższej klasie technicznej;
- 5) 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 umożliwiającą dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, 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:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, oraz dla lokalu usługowego 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej i 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 m.p./1 lokal mieszkalny,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z usługami: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, oraz dla lokalu usługowego 2 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej i 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
- dla zabudowy usługowej i handlu za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty):
 - do 50 m² powierzchni użytkowej: 2 miejsca do parkowania,
 - od 51 m² do 100 m² powierzchni użytkowej: 3 miejsca do parkowania,
 - powyżej 100 m² i na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej: 5 miejsc do parkowania,
 - oraz dodatkowo, niezależnie od powierzchni użytkowej ustala się 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych;
- usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 30 m.p./100 miejsc noclegowych.

§ 14. 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 z zastrzeżeniem lit. b.,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi poza strefami, o których mowa w **§ 3 ust. 3**;
- 4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacyjną sanitarną 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
 - e) nakaz określony w lit. d nie dotyczy istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - f) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem **lit. g**,
 - g) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 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, bądź w formie wolnostojącej o mocy do 100 kW – z wyłączeniem obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 11 ust. 1 pkt 1 lit. k oraz w § 11 ust. 1 pkt 2 lit. m,
 - f) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - g) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru lub biomasę, o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej;
- 6) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego, po uwzględnieniu warunków technicznych dostarczania paliwa gazowego,
 - b) w celu zaopatrzenia 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,
 - 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, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz z urządzeń określonych w pkt 5 lit. g lub z gminnej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 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.

§ 16. 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:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW, MW/U, U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami UKR, UO, ZC, KS, E, K, KDL, KDD, KDW, KPJ.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN do 16.MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

- b) na terenach oznaczonych symbolami **12.MN, 14.MN** w granicy strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych oraz ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność,
- c) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach mieszkalnych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, oraz drobnych usług rzemieślniczych,
- b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
- c) garaże i budynki gospodarcze;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – **10 m**, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 2 lit. o,
 - pozostałych obiektów – **6 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,4**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej - **1000 m²**,
 - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej - **500 m²**,
- g) Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny – **500 m²**.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN/U do 7.MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz drobnych usług rzemieślniczych i ogrodniczych,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 6.MN/U dopuszcza się realizację usług oświaty,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 3.MN/U dopuszcza się usługi z zakresu obróbki drewna,
- d) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z usługami,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - na terenach oznaczonych symbolami 3.MN/U, 4.MN/U oraz 6.MN/U dopuszcza się realizację zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury, obiekty, 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 mieszkalnych – **10 m**, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 2 lit. o,
 - budynków usługowych - **12 m**, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 2 lit. o,
 - pozostałych obiektów – **6 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,4**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej - **1000 m²**,
 - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej - **500 m²**,
- g) Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny – **500 m²**.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW, 2.MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury, obiekty, 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 mieszkalnych – **12 m**,
 - pozostałych obiektów – **6 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy- **0,6**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **50%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**,
- g) Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny – **250 m²**.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW/U, 2.MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania),
- b) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez zabudowy usługowej,
- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w **pkt 1**,
- b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzone,
- c) garaże i budynki gospodarcze;

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – **12 m**,
 - budynków usługowych – **12 m**,
 - pozostałych obiektów – **6 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,4**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**,
- g) Minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny – **250 m²**.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów;
- b) w granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność,
- c) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzone,
- 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 – **0,5**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **50%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UKR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usług kultu religijnego, w tym usług związanych z pracą duszpasterską i zamieszkaniem osób ją prowadzących, z uwzględnieniem zakazu nowej zabudowy w strefie, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;
 - a) w granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność,
 - b) w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej od 50 m do 150 m zakazuje się lokalizacji usług o profilu związanym z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, oraz ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) zabudowa usługowa i lokale usługowe wbudowane w budynki kultu religijnego z zakresu usług oświaty, nauki, edukacji, kultury, administracji oraz zamieszkania zbiorowego (mieszkania dla osób prowadzących działalność duszpasterską),
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze, z uwzględnieniem zakazu nowej zabudowy w strefie, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych – **9 m**,
 - kościoła – **25 m wg stanu istniejącego**,
 - pozostałych obiektów – **6 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1500 m²**.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.UO** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**
 - a) usługi oświaty,
 - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) zabudowa usługowa i lokale usługowe wbudowane w budynki usług oświaty z zakresu usług sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, ochrony zdrowia, gastronomii oraz zamieszkiwania zbiorowego (hotele, motele) związanego z funkcją podstawową.
- b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzone,
- c) 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%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1500 m²**.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym budynki administracyjne, domy pogrzebowe, obiekty sakralne, za wyjątkiem krematoriów, z uwzględnieniem zakazu nowej zabudowy w strefie, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków administracyjnych, domów pogrzebowych – **9 m**,
 - obiektów sakralnych – **9 m**,
 - pozostałych obiektów – **6 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,2**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **10%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.E do 6.E** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, stacje transformatorowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - **6 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.K do 3.K** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny obiektów infrastruktury kanalizacyjnej.
- 2) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) ustala się przeznaczenie terenów na cele zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych,
 - b) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenów,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem terenu, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 11 ust.1 pkt 1 i pkt 2.
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - **6 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,1**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** parking.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, dojścia piesze oraz zieleń urządzona.
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - **6 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,1**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDL do 2.KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi lokalnej.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1.KDL – 10 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KDL – 10 - 28 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDD do 12.KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1.KDD – 10 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 15 m,

- b) 2.KDD – 10 - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 3.KDD – 10 m,
- d) 4.KDD – 10 m,
- e) 5.KDD – 8 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) 6.KDD – 10-10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) 7.KDD – 10 m – 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) 8.KDD – 11 m,
- i) 9.KDD – 10 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 12,5 m,
- j) 10.KDD – 10 m,
- k) 11.KDD – 10 - 11 m zgodnie z rysunkiem planu,
- l) 12.KDD - 8 m.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDW do 8.KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi wewnętrzne;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1.KDW – 5 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 12,5 m,
 - b) 2.KDW – 5,5 m,
 - c) 3.KDW – 5, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 9 m,
 - d) 4.KDW – 5 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 5.KDW – 6 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6.KDW – 9 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 12 m,
 - g) 7.KDW – 8 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 10 m,
 - h) 8.KDW – 8 m, z zakończeniem pasem do zawracania pojazdów o szerokości 10 m.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KPJ** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** ciąg pieszo - jezdny;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) **szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:** 4 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

Miłosz Roman