

**Uchwała nr ..../...../24**  
**Rady Miejskiej w Siechnicach**  
**z dnia ... ..... 2024 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębu Ozorzyce, gmina Siechnice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 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 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/275/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ozorzyce, gmina Siechnice, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice (uchwalonego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.), Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ozorzyce, gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
  - 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, stanowiący załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
- § 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 5) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny górnicze,
    - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
    - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- § 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę,

odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 2) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu; przeznaczenie dopuszczalne nie może być realizowane samodzielnie, bez przeznaczenia podstawowego terenu;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 6) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) w odniesieniu do budynku – wysokość bryły budynku, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) – do poziomu najwyżej położonego punktu tego budynku – bez uwzględniania kominów,
  - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyżej położonego punktu tego obiektu.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

§ 6. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem znajduje się zadanie umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r. – K174 IV. Siechnice: Rozbudowa sieci na terenie gminy (zadanie umieszczone w tabeli A1.2. „Inwestycje celu publicznego ustalone w Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych” zawierającej inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazane w Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zatwierdzonej przez Radę Ministrów w dniu 31 lipca 2017r.).

§ 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
  - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
  - a) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - c) parametry sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,
  - d) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię cieplną:
  - a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w oparciu o odnawialne źródła energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

- § 8. 1. Ustala się tereny **zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM**, dla których obowiązuje następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
  - 2) dopuszczalne – grunty orne oraz uprawy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) określa się następujące parametry zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> - 30<sup>0</sup>,
      - maksymalna wysokość budynku – 8m,
    - b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35<sup>0</sup> - 50<sup>0</sup>,
      - maksymalna wysokość budynku – 10m,
    - c) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich maksymalna wysokość wynosi:
      - 8 m w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup>-25<sup>0</sup>,

- 10 m w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych przy kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - d) materiał i kolor pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze: czarnym, grafitowym lub ceglastym,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, niewymienionych w lit. a-d, wynosi 6 m;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 30%;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie do 10 DJP;
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 4) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) określa się powiązanie terenów z układem zewnętrznym - drogą powiatową (ul. Bolesława Chrobrego), poprzez: drogę gminną (ul. Jana Matejki) i drogę wewnętrzną KDW;
  - 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
  - 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 7.
5. Określa się następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 9. 1. Ustala się **teren wód powierzchniowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe (w tym urządzenia melioracyjne, rowy melioracyjne);
  - 2) uzupełniające:
    - a) budowlę i urządzenia hydrotechniczne,
    - b) infrastruktura techniczna,
    - c) zieleń.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu – obowiązuje zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.
3. Określa się następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 10. 1. Ustala się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, stanowiąca drogę dojazdową do gruntów rolnych, posiadająca połączenie z drogą gminną (ul. Jana Matejki).

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej.
3. Określa się następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

*Przewodniczący Rady  
Miłosz Roman*