

**UCHWAŁA NR L/314/2013.
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 17 października 2013 r.**

**w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Siechnice oraz
części wsi Groblice – rejon ulic Opolskiej i Łąkowej, gmina Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) **w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871)** oraz w związku z uchwałą Nr XLII/317/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Siechnice oraz części wsi Groblice – rejon ulic Opolskiej i Łąkowej, gmina Siechnice,

Rada Miejska w Siechnicach, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (Uchwała Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r.), uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Siechnice oraz części wsi Groblice – rejon ulic Opolskiej i Łąkowej, gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje części obrębów Groblice i Siechnice, w obszarze przyległym do drogi krajowej nr 94 – ul. Opolska, w rejonie ulicy Łąkowej, zgodnie z granicą wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów jednostek wraz z numerami;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) tereny biologicznie czynne;
 - 6) stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1.0 a;
 - 7) granica obszaru objętego ochroną konserwatorską na podstawie wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, w tym oznaczenia obowiązujących obiektów i terenów chronionych wyznaczanych na podstawie przepisów odrębnych, **nie są** ustaleniami planu:
- 1) **strefa od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV**, wynosząca 6 m od osi linii w obu kierunkach, stanowiąca orientacyjny rejon ponadnormatywnego oddziaływania od elektroenergetycznych linii napowietrznych dla zabudowy mieszkaniowej i miejsc dostępnych dla ludności;
 - 2) **strefa od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV**, wynosząca 35 m od osi linii w obu kierunkach, stanowiąca orientacyjny rejon ponadnormatywnego oddziaływania od elektroenergetycznych linii napowietrznych dla zabudowy mieszkaniowej i miejsc dostępnych dla ludności;
 - 3) **strefa ochronna od sieci gazowej wysokiego ciśnienia, Ø 300 PN6,3 MPa** relacji Iwiny-Czernica, określona w odległości 25 m od osi gazociągu w obu kierunkach, posiadająca znaczenie informacyjne o obowiązujących ograniczeniach w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) **granica strefy 50 metrów od stopy wału**, posiadająca znaczenie informacyjne o obowiązujących ograniczeniach w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony przed powodzią;
 - 5) **granica strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia - granica terenu ochrony pośredniej**;
 - 6) pozostałe oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu, posiadające znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek w stanie wykończonym, obliczany po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez elementów drugorzędnych, np.: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów i ramp zewnętrznych, itp. elementów, a także bez nadwieszonych części budynku oraz części położonych poniżej poziomu terenu;
- 3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą-dominującą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające - dominujące, które w skutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych

werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;

- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy obliczonej dla wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;
- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **strefie** - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 9) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 10) **urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5.1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MWUn** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej;
 - 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
 - 4) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
 - 5) **ZPw** - tereny zieleni stanowiące obudowę cieków wodnych;
 - 6) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
 - 7) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 8) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
 - 9) **K** - tereny infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków;
 - 10) **E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
2. Na każdym terenie jednostki dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie jednostki, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej.
 3. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody wynikających z występowania form ochrony przyrody ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia wspólne dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu - wyznaczone z odstępstwami w odległości: 4 m, 5 m i 24,5 m, od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości:
 - a) 0,3 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 0,5 na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
 - c) 0,6 na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
 - d) 0,7 na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum:
 - a) 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
 - c) 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
 - d) 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej , oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**;

- 4) maksymalna wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji dla budynków:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** wynosi 2 pełne kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn** wynosi 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie,
 - c) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** wynosi 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U** wynosi 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi:
 - a) 11 m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 12 metrów na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
 - c) 12 m na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
 - d) 14 metrów na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 6) dachy budynków mieszkalnych, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek oraz ustalenia § 9 pkt 3 nie stanowią inaczej należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°, jednocześnie ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją - takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
- 7) ustalenia dotyczące nachylenia połaci dachowych o których mowa w pkt 6 nie dotyczą: dachów mansardowych oraz lukarn, wykuszów itp. elementów;
- 8) dopuszcza się dachy łukowe lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 30° dla budynków mieszkalnych o jednej kondygnacji nadziemnej;
- 9) dachy samodzielnych budynków gospodarczych i garażowych; należy kształtować jak o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 25° lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°;
- 10) w przypadku budynków mieszkalnych okapy należy sytuować na wysokości nie wyższej niż 7,5 m nad poziomem terenu, na którym ma być lokalizowany budynek;
- 11) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach powierzchni przykryć dachowych;
- 12) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. elementów nieprzekraczających 50% powierzchni dachu;
- 13) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczają się na urządzenie zieleni;
- 14) ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem:
 - a) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem: **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) obowiązują tereny biologicznie czynne zgodnie z oznaczeniami przyjętymi na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenów stanowiących obudowę cieków wodnych, zgodnie z przyjętym na rysunku planu oznaczeniem terenów biologicznie czynnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone graficznie na rysunku planu i opisane następującymi symbolami, tożsamymi z numerami AZP:
 - a) 11/93/82-30 AZP,
 - b) 7/7/82-30 AZP,
 - c) 8/8/82-30 AZP,
 - d) 9/9/82-30 AZP
 - e) 10/10/82-30 AZP;
- 2) w obrębie znajdujących się na obszarze objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 3) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych - w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych; w strefie tej dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obejmuje się ochroną obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obejmującą tereny jednostek zgodnie z granicą strefy oznaczoną na rysunku planu - w strefie obowiązują następujące ustalenia w zakresie:
 - a) zachowania bryły budynków, w tym kształtu dachu,
 - b) zachowania materiału elewacyjnego i kolorystyki,
 - c) dachy budynków należy pokrywać dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkowo-podobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - d) obowiązują dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe o kacie nachylenia połaci 38°-45°,
 - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn itp. elementów nieprzekraczających,
 - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe,
 - g) zakazuje się budowy wszelkich ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - h) zakazuje się lokalizacji wszelkich konstrukcji wieżowych w tym służących instalacji urządzeń technicznych,
 - i) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym terenem,
 - j) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować wyłącznie jako kablone.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) część obszaru objętego planem znajdując się, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, w terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia, zgodnie z rozporządzeniem nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie m. Wrocław oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim;
- 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 – „Pradolina Rzeki Odry (S Wrocław)” – ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 26;
- 3) część obszaru objętego planem znajdując się, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, w strefie 50 metrów od stopy wału.

§ 11.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 700 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1000 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej,
 - c) 1000 m² na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej
 - d) 20 m² dla obiektów infrastruktury technicznej i terenów służących komunikacji,
 - e) 500 m² na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:
 - a) 20 m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 30 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej,
 - c) 4 m na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
 - 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych brakiem możliwości dotrzymania ustalonych w planie minimalnych szerokości frontu dopuszcza się pomniejszenie szerokości frontu działki, jednak nie więcej niż 20%.
 - 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°.
2. W przypadku wydzielenia działek budowlanych, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości min. 5 m liczonej w liniach podziału geodezyjnego.
 3. Przez spełnienie warunku o którym mowa w ust. 2, uznaje się wydzielenie drogi - ulicy wewnętrznej z działek przyległych.

§ 12.1. Parkingi przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, z zastrzeżeniem ust. 2, należy lokalizować w granicach działek lub terenów, na których znajdują się te obiekty.

2. Obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - 2) 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży;
 - 4) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu powyżej 400 m² powierzchni sprzedaży;
 - 5) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów drobnego rzemiosła usługowo – produkcyjnego oraz dopuszczonych w planie pozostałych obiektów usług.
 - 6) 20 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych.
3. W zakresie powiązań układu komunikacyjnego z systemem zewnętrznym:
- 1) dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej dopuszcza się wyłącznie poprzez gminne drogi publiczne klas lokalnych lub drogi wewnętrzne włączane do gminnych dróg publicznych klas lokalnych;
 - 2) zakazuje się obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów jednostek z drogi krajowej przyległej do obszaru opracowania.

§ 13. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) umieszczanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3 nośników reklamowych;
- 2) nie dopuszcza się sytuowania wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
- 3) wymiar pionowy obiektów, o których mowa w pkt 1, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu nie może być większy niż 3 m
- 4) realizację w formie przeznaczenia uzupełniającego: elementów małej architektury, miejsc parkingowych, przystanków komunikacji zbiorowej; kiosków i zieleni towarzyszącej.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

- § 14.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN**, **2 MN** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.
2. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MN** budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować, w zabudowie wolno stojącej.
 3. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MN** budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować, w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MN** przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania podlegają zakazom związanym z położeniem terenu jednostki w obszarze strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia – w terenie ochrony pośredniej.

§ 15.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MWUn**, **2 MWUn** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej** przeznacza się pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności** - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający od 3 do 12 lokali mieszkalnych o maksymalnej liczbie 3 klatek schodowych lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojzdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleni i urządzenia rekreacyjne ;
- 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć usługi znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych, o charakterze drobnego handlu detalicznego, gastronomii, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp., oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2 MWUn** dopuszcza się maksymalnie 4 lokale mieszkalne w budynku.
3. Usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 35% powierzchni użytkowej budynku.

§ 16.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U**, **2 U** i opisane jako **tereny zabudowy usługowej** przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, pod:

- 1) **urządzenia sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć działalność obiektów i ośrodków rekreacyjnych, takich jak siłownie, solaria, kręgielnie, sale bilardowe, itp. a także terenowe urządzenia plażowe i sportowe jak korty, boiska, bieżnie itp.;
- 2) **usługi gastronomii** – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych lub uzupełniających działalności nienależące do innych kategorii przeznaczenia terenu takich jak: sale dyskotekowe, sale taneczne;
- 3) **publiczne wody powierzchniowe płynące** wraz z obiektami urządzeń wodnych związanych z zagospodarowaniem nabrzeży;
- 4) **zieleni** spełniającej funkcje wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne;
- 5) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do wykonywania funkcji handlu detalicznego małopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 6) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.

2. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U** dopuszcza się handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania podlegają zakazom związanym z położeniem terenów jednostek w obszarze strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia – w terenie ochrony pośredniej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują dachy płaskie lub łukowe.

§ 17.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U** i opisany jako **tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej** przeznaczają się z zastrzeżeniem ust. 2, pod realizację obiektów budowlanych i urządzeń służących działalności:

- 1) **produkcyjnej;**
 - 2) **produkcyjno-usługowej;**
 - 3) **składowo-magazynowej z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych pożarowo;**
 - 4) **spedycyjnej i przeladunkowej, w tym sortowania towarów i działalność kurierskiej;**
 - 5) **handlu hurtowego;**
 - 6) **handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²;**
 - 7) **usługowej o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.;**
 - 8) **rzemieślniczo- usługowej i produkcji rzemieślniczej;**
 - 9) **usługowej związanej z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych;**
 - 10) **usługowej związanej z wynajmem środków transportu oraz maszyn i urządzeń;**
 - 11) **stacji redukcyjno-pomiarowej gazu.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 3) obowiązują dachy płaskie.
 3. W zakresie powiązań układu komunikacyjnego z systemem zewnętrznym dopuszcza się uzyskanie dostępu terenu do drogi publicznej poprzez służebności drogowe na terenach przyległych działek.

§ 18.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPw** i opisany jako **tereny zieleni stanowiące obudowę cieków wodnych** przeznaczają się pod:

- 1) **zieleń urządzoną** – przez którą należy rozumieć łąki i inną zieleń niską o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym stanowiącą obudowę cieków wodnych.
 - 2) **wszelkie obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych w formie bulwarów nadrzecznych;
 - 2) zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, z wyjątkiem sytuacji związanych z realizacją obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej.
- § 19. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **WS** i opisany jako **tereny wód powierzchniowych** przeznacza się pod publiczne, płynące wody powierzchniowe wraz z urządzeniami wodnymi związanymi z zagospodarowaniem nabrzeży.
- § 20.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL** i opisany jako **tereny dróg publicznych klasy lokalnej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ścieżka rowerowa o szerokości nie mniejszej niż 2 m.
- § 21. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** i opisany jako **tereny dróg wewnętrznych** przeznacza się pod ciągi drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- § 22. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **K** i opisany jako **tereny infrastruktury technicznej- przepompownie ścieków** przeznacza się pod sieci i urządzenia techniczne związane z kanalizacją.
- § 23. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 E**, **2 E** i opisane jako **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** przeznacza się pod sieci i urządzenia elektroenergetyczne.

ROZDZIAŁ 4 **Zasady uzbrojenia terenu.**

- § 24. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy rozbudowywać, na terenach dróg publicznych oraz pozostałych terenach komunikacji;
 - 2) na terenach własnych inwestorów możliwa jest realizacja urządzeń technicznych uzbrojenia, towarzyszących inwestycjom.
- § 25. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
- § 26.1. Odprowadzenie ścieków należy dokonywać poprzez komunalny, rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2. Do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków.

3. Z uwagi na warunki gruntowo - wodne ustala się nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora.
4. Wyjątkowo dopuszcza się odprowadzanie wód o których mowa w ust. 3 do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych wyłącznie za zgodą zarządcy.
5. Obowiązuje bezwzględny zakaz rozsączania w gruncie wód, o których mowa w ust 3.

§ 27.1. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) w przypadku zwiększonego zapotrzebowania mocy zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora;
 - 3) zabrania się, z wyjątkiem sieci o której mowa w § 29, realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę;
 - 4) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych.
2. Na rysunku planu oznaczono strefę od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, o której mowa w § 3, ust. 2 pkt 1.

§ 28. W zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej obowiązują następujące ustalenia wynikające z przebiegu fragmentu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Wrocław - Pasikurów:

- 1) na rysunku planu oznaczono strefę od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV, o której mowa w §3 ust. 2 pkt 2;
- 2) strefa o której mowa w pkt.1, **jest tożsama z pasem technologicznym**, o szerokości 70 metrów, po 35 metrów od osi linii 400 kV w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) zakazuje się realizacji hałd i nasypów,
 - c) zakazuje się zagospodarowana zielenią wysoka pod linią i w odległości po 22 metry od osi linii w obu kierunkach,
 - d) zakazuje się realizacji miejsc składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo;
- 3) dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV oraz dopuszcza się budowę nowej linii o napięciu 400 kV względnie linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii.

§ 29.1. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności;
 - 2) poprzez budowę sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
2. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną od sieci gazowej wysokiego ciśnienia, o której mowa w §3 ust 2 pkt 3.
3. Dopuszcza się budowę równoległego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia Ø 500 PN8,4 MPa pod warunkiem, że jego strefa kontrolowana zawierać się będzie wyłącznie w strefie ochronnej, o której mowa w ust. 2.

- § 30. Zaopatrzenie w energię ciepłą, należy zapewnić poprzez urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.
- § 31. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe

- § 32. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10%.
- § 33. Na obszarze objętym planem traci moc:
- 1) uchwała Nr XX/157/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Groblice w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 190 poz. 3033);
 - 2) uchwała Nr XXXII/259/05 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminnej Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie miejscowości Siechnice oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum obejmującej teren działek nr 102/1-102/4, 105/1-105/14 i części działek nr 584/2 i 738 (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 146 poz. 2915);
 - 3) uchwała Nr XLVI/354/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 5 października 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego części obrębów Siechnice, Kotowice i Groblice w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 249 poz. 3708).
- § 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.
- § 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz