

**UCHWAŁA NR XLVIII/434/21
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 16 grudnia 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu
Biestrzyków, gmina Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn.zm.) oraz na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII/167/19 z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biestrzyków, gmina Siechnice nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (uchwała nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późniejszymi zmianami)

uchwała się, co następuje:

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biestrzyków, gmina Siechnice, zwaną dalej planem.
2. Granicami obszaru objętego planem określone zostały na załączniku nr 1.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załączniki nr 1 i 2 – rysunki zmiany planu sporządzone na kopii urzędowych map zasadniczych w skali 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 4 – 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 ustawy o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 5 - zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2020 r., poz. 177 z późn.zm.).

§2

Na rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
- 7) obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią.

§3

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **linia rozgraniczająca** – linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczającą obszar łącznie z liniami rozgraniczającymi teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat i altan, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach. Linia ta nie dotyczy:
 - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
 - części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.5 m;

- 3) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku wskazania kilku przeznaczeń mogą one występować samodzielnie bądź w dowolnych proporcjach;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie;
- 5) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, parkingi i garaże (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominującej oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

§4

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

§5

Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanymi z infrastrukturą techniczną.

§6

Nie ustala się **zasad kształtowania krajobrazu**.

§ 7

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

- 1) Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami;
- 2) Uwzględnia się lokalizację stanowiska archeologicznego nr 4/57 AZP 81-28, w obrębie którego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8

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

§9

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

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

§10

Nie uwzględnia się: rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów oraz lokalizacji i granic, ze względu na ich brak.

§11

Nie ustala się **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.**

§12

Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - dystrybucyjnej:

1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie **infrastruktury technicznej**:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiekty wbudowane w budynki;
 - 3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii,
2. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację niewskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wbudowanych i napowietrznych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie instalacji służących produkcji energii i/lub ciepła na dachach budynków oraz na ziemi o mocy poniżej 100 kW służących obsłudze danej inwestycji.
3. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
4. Ustala się następujące zasady **odprowadzenia ścieków** – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - 1) z uwagi na warunki gruntowo-wodne nakazuje się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie **usuwania odpadów stałych** – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w ciepło**:
 - 1) obiekty w obszarze objętym planu zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowego źródła zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację instalacji solarnych zlokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących służących pozyskaniu ciepłej wody i/lub pozyskiwaniu energii, przy czym ich moc nie może przekroczyć 100kW;
 - 3) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w gaz**:
 - 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

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

§14

1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla budynków jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 30° ,
 - maksymalna wysokość budynku – 8m;
- 2) dla budynków dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° ,
 - maksymalna wysokość budynku – 10m;
 - 3) dla pozostałej zabudowy:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° ,
 - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0.01;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0.5;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 60%,
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 4 m do 8 m;
 - 8) w przypadku braku nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku zmiany planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m lub w jej granicy.
3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach): 2 miejsca na jedno mieszkanie, lub 1 miejsce na 5 pracowników;
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.
 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§15

1. Ustala się **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi z zakresu oświaty, zdrowia, urody;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji, usługi gastronomii, usługi handlu,
 - b) mieszkania,
 - c) urzędnictwa i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku;
 - 2) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° lub łukowe;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10m i 2 kondygnacje;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,0;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 40%;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 4m do 10m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 8) w przypadku braku nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku zmiany planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m;
 - 9) minimalna powierzchni działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 300 m²;
 - 10) ustala się lokalizację obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią.
3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 500 m² ;
 - 3) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120° .
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna ilość miejsc postojowych: 1 na 50 m² powierzchni użytkowej usług lub 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny.
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 5.
- 3) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej lub poprzez służebność drogową.
5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§17

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasproicz