UCHWAŁA NR XXXIX/294/10
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 19 sierpnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 ust 1 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna nr XLVII/361/06 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach Uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010r., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. ☐Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 1.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych wsi Radwanice.
2. Ustalenia planu nie obejmują terenu kolejowego uznanego za teren zamknięty Decyzją nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r., którego granice oznaczono na rysunku planu.
3. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
   3) granica terenów zamkniętych;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) granice strefy ochronnej i ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów;

6) strefa zieleni w ramach funkcji podstawowej;

7) granica obszaru zasięgu zalewu powodziowego rzeki Zielonej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

3. Zmiana nazw własnych i oznaczeń numerycznych, oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy oraz podziemne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona oraz parkingi; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;

7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji;

8) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie;

9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 5.

1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych znajdujących w granicach obszaru objętego planem i oznaczonych na rysunku planu:

   1) nr 4/8/81-29AZP;

   2) nr 5/9/81-29AZP;

   3) nr 6/10/81-29AZP;

   4) nr 13/17/81-29AZP;

5) nr 14/18/81-29AZP;

6) nr 15/19/81-29AZP;

7) nr 16/20/81-29AZP.

2. Dla stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską wprowadza się następujące wymogi konserwatorskie:

1) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji w obszarze stanowiska archeologicznego pod warunkiem uzgodnienia wszelkich działań inwestycyjnych wymagających prac ziemnych z właściwym organem służby ochrony zabytków;

2) inwestor zobowiązany jest do złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych w obrębie stanowiska archeologicznego w trybie prac konserwatorskich i prowadzenia w razie potrzeby ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa i pod nadzorem właściwego organu służby ochrony zabytków.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

1) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, w odległości 20 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów i zagospodarowanie terenu położonego w zasięgu strefy wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci;

2) w strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV, w odległości 5 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów i zagospodarowanie terenu położonego w zasięgu strefy wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

2. Sieci gazowe:

1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronną) gazociągu średniego ciśnienia relacji Wrocław – Stanowice;

2) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od gazociągu ustala się zakaz lokalizowania zabudowy w pasie o szerokości 3 m, po 1,5 m od osi gazociągu, z wyjątkiem stacji transformatorowych, dla których odległość ta nie może być mniejsza niż 5 m od osi gazociągu.

3. Magistrala wodociągowa Ø 500:

ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronną) magistrali wodociągowej Ø 500 o szerokości 10m, po 5m od osi magistrali, w obrębie której zakazuje się lokalizowania zabudowy.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów związanych z usługami cmentarnymi i kremacją oraz inwestycji związanych ze składowaniem, przetwarzaniem, spalaniem i unieszkodliwianiem odpadów.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U znajdujących się w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych mogących prowadzić do wzrostu zapylenia.

3. Działalność produkcyjna lub usługowa realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny lub poza granicami terenów o jednorodnej funkcji.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry" ustala się :
   1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);
   2) zakaz składowania i utylizacji surowców wtórnych, odpadów komunalnych i niebezpiecznych oraz substancji promieniotwórczych.
2. W granicach obszaru objętego planem należy uwzględnić zakazy i ograniczenia ustanowione w decyzji nr RLS gw I 053/17/74 z dn. 31 marca 1974 r. wydanej przez Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Skupu Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu ustanawiającej strefy ochronne ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia. Z chwilą ustanowienia w trybie obowiązujących przepisów prawnych nowych warunków zagospodarowania przedmiotowych terenów należy stosować wymagania wprowadzone nowymi przepisami.
3. W oznaczonej na rysunku planu granicy zasięgu zalewu powodziowego od rzeki Zielonej ustala się:
   1) zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin;
   2) zakaz lokalizowania wszelkich składowisk;
   3) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej;
   4) zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem robót związanych z zabezpieczeniem przed powodzią;
   5) zakaz grodzenia terenu w odległości 2 m od brzegu rzeki Zielonej.
4. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:
   1) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
   2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, wiat przystankowych i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi;
   3) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
   4) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

5) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo-usługowej (tereny MN/U),

b) 25 stanowisk na 100 zatrudnionych w usługach i działalności produkcyjnej - do 100 zatrudnionych dopuszcza się zmniejszenie do 15 stanowisk,

c) 35 stanowisk dla klientów na 1000 m^2 powierzchni użytkowej usług ogólnodostępnych (nie dotyczy powierzchni magazynowych w ramach funkcji);

6) przyjmuje się dla samochodów osobowych wskaźnik powierzchni parkingowej brutto (w tym miejsce postojowe, droga dojazdowa, zieleń) wynoszący minimum 20,0 m^2 /1 stanowisko;

7) w zależności od charakteru działalności w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu i za zgodą zarządcy drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie jako sieci podziemne;

2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;

3) dopuszcza się w szczególnych przypadkach przebieg odcinków sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci oraz właścicielami terenów.

3. Zaopatrzenie w wodę odbiorców - z sieci wodociągowej, przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

4. Kanalizacja sanitarna:

1) odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

2) odprowadzenie ścieków bytowych z poszczególnych budynków przyłączami kanalizacji sanitarnej wpiętymi do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie w noworealizowanej zabudowie indywidualnych systemów do gromadzenia, oczyszczania i utylizacji ścieków bytowych;

4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej;

5) ustala się zakaz stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) oraz biologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) odprowadzenie wód opadowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;

2) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;

3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

1) zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową (podziemną) siecią niskiego i średniego napięcia;

2) przez obszar objęty planem przebiega odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 6 ust. 1;

3) zasilanie nowoprojektowanych stacji transformatorowych z elektroenergetycznych linii średniego napięcia.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia relacji Wrocław – Stanowice, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów przyległych określone w § 6 ust. 2;

2) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym;

3) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

1) zaopatrzenie ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w ciepło – podziemnym systemem ciepłowniczym;

2) ciepłociągi należy prowadzić pod ziemią w liniach rozgraniczających ulic lub na terenach inwestorówi;

3) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło - należy stosować paliwa proekologiczne, niskoemisyjne (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. Telekomunikacja: rozbudowa kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.

10. Usuwanie odpadów komunalnych:

obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

11. Melioracje:

1) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z ich zarządcą;

2) w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić zarządcę sieci oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 10.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu i terminu tymczasowego użytkowania terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe.

§ 11.

01 - 03 MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, z urządzeniami towarzyszącymi;

2) zabudowa usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa mieszkaniowa do 12 lokali mieszkalnych w budynku wolnostojącym;

2) uprawy ogrodnicze, w tym szklarniowe, sadownicze, szkółkarskie itp.;

3) teren 01 MN/U - dopuszcza się lokalizację zbiornika wodnego o powierzchni do 500m^2 ;

4) dojścia i dojazdy wewnętrzne;

5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) należy stosować dachy o spadkach nie mniejszych niż 200 (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku itp.);

2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu, lecz nie więcej niż 12 m;

3) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych);

2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – minimalnie 40 % powierzchni terenu;

4) w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni w ramach funkcji podstawowej ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią;

5) w oznaczonej na rysunku planu granicy zasięgu zalewu powodziowego rzeki Zielonej obowiązują ograniczenia określone w § ust. 3.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę mieszkaniową:

a) w układzie wolnostojącym o powierzchni nie mniejszej niż 700 m2 i szerokości minimum 20 m,

b) w układzie bliźniaczym o powierzchni nie mniejszej niż 350 m2 i szerokości minimum 14 m,

c) w układzie szeregowym o powierzchni nie mniejszej niż 210 m2 i szerokości minimum 7 m,

2) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni itp) o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 1;

3) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 12.

01 - 04 U – tereny zabudowy usługowej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja towarzysząca funkcji usługowej;

2) działalność produkcyjna;

3) hurtownie i magazyny, bazy logistyczne;

4) mieszkalnictwo zbiorowe (motele, hotele itp.);

5) urządzenia infrastruktury technicznej;

6) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) należy stosować dachy o symetrycznych połaciach, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy;

3) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;

4) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z terenów przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP 1/2(2/2).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 80 % powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – minimalnie 20 % powierzchni terenu.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę usługowa o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ;

2) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni itp) o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 1;

3) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 13.

01 - 07 AG – tereny aktywności gospodarczej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna z urządzeniami towarzyszącymi;

2) zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) lokale mieszkalne dla osób dozorujących obiekt;

2) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się dopuszczalne wysokości zabudowy:

a) dla budynków przemysłowych, handlu hurtowego itp. z dachami płaskimi - do 12 m mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu,

b) dla budynków przemysłowych, handlu hurtowego itp. z dachami stromymi – do 15 m mierzoną od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

c) w przypadkach uzasadnionych procesem technologicznym dopuszcza się większą wysokość budynków niż określona w pkt a i b,

d) dla budynków biurowo-socjalnych i mieszkań funkcyjnych – do trzech kondygnacji nadziemnych; w przypadku zastosowania dachów stromych, trzecią kondygnację należy umieścić w poddaszu,

e) dla obiektów masztowych nie ustala się wysokości.

2) w budynkach lokalizowanych w sąsiedztwie terenów kolejowych (03AG) należy zastosować rozwiązania konstrukcyjne i materiały budowlane eliminujące uciążliwości wynikające z tego sąsiedztwa;

3) zaleca się lokalizacje masztów antenowo-przekaźnikowych w odległościach:

a) nie mniejszej niż 200 m od granic terenów zabudowy mieszkaniowej,

4) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 2,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;

5) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń posesji leżących w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mogących przewodzić prąd elektryczny powstały wskutek wyładowań na trakcji elektrycznej linii kolejowej;

6) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z terenów przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP 1/2(2/2).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, obiektów dozoru – portierni itp.);

2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 85 % powierzchni działki;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – minimalnie 15 % powierzchni terenu.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę produkcyjna lub usługową o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ;

2) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni itp) o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 1;

3) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 14.

01, 02 TI - przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP 1/2(2/2).

§ 15.

ZL - przeznaczenie podstawowe – teren lasów i zadrzewień.

1. Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16.

01 – 07 ZP - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

   1) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych;

   2) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

   3) na terenach 01 – 03 ZP dopuszcza się uprawy ogrodnicze i szkółkarskie z dopuszczeniem lokalizacji obiektów budowlanych obsługujących tę funkcję (szklarnie o wysokości nie większej niż 6 m.), w przypadku realizacji wałów przeciwpowodziowych rzeki Zielonej wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy terenu międzywala;

   4) na terenach 05 – 07 ZP przylegających do terenu kolejowego (terenu zamkniętego):

      a) dopuszcza się lokalizację drogi technologicznej w celu dostępu do terenów kolejowych szerokości min. 3m,

      b) ustala się zakaz lokalizowania magistrali wodociągowych o średnicy większej niż Ø1620,

      c) ustala się zakaz lokalizowania gazociągów w odległości mniejszej niż wynosi strefa poziomego zasięgu awaryjnego wybuchu gazu w odniesieniu do granicy terenu kolejowego (terenu zamkniętego),

      d) w przypadku prowadzenia wzdłuż torów kolejowych napowietrznej i kablowej sieci energetycznej zastosowanie mają przepisy szczególne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów o których mowa w art. 1 pkt 3,

   2) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP 1/2(2/2).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

w oznaczonej na rysunku planu granicy zasięgu zalewu powodziowego rzeki Zielonej obowiązują ograniczenia określone w § ust. 3.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5.

§ 17.

WS - przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe (rowy melioracyjne).

Dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich właścicielami. Wzdłuż cieków należy zapewnić swobodny dostęp dla wykonywania ich konserwacji, zgodnie z Prawem wodnym.

§ 18.

KDGP 1/2(2/2) - przeznaczenie podstawowe – droga główna ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 94 (Wrocław-Oława-Brzeg-Opole), z urządzeniami towarzyszącymi

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

   1) ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów z terenów przyległych do drogi poza wyznaczonymi skrzyżowaniami;

2) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);

3) na odcinku przylegającym do terenu 03MN/U należy wykonać urządzenia ochrony przeciwakustycznej (np. ekrany dźwiękochłonne).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 50 m;

2) przekrój ulicy: docelowo 2 jezdnie, 2 pasy ruchu, chodniki, ścieżka rowerowa.

§ 19.

01 - 03 KDZ 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulica zbiorcza, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona;

2) dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m - nie dotyczy drogi 03KDZ 1/2 stanowiącej uzupełnienie linii rozgraniczających drogi przebiegającej w części poza obszarem objętym planem);

2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki, ewentualnie ścieżka rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy.

§ 20.

01 - 04 KDL 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulica lokalna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona;

2) dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);

2) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z dróg lokalnych 02 KDL 1/2 i 04 KDL 1/2 do drogi KDGP 1/2 (2/2).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 15 m (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);

2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 21.

01 - 04 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulice dojazdowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

   1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzonał

   2) dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

   1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);

   2) ustala się zakaz bezpośredniego włączenia komunikacyjnego drogi dojazdowej 04 KDD 1/2 do drogi KDGP 1/2 (2/2).

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 12 m;

   2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 22.

KDX - przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 7 -10 m.

§ 23.

W granicach obszaru objetego planem nie występują : obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 24.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Jerzy Woźniak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/294/10
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 19 sierpnia 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik graficzny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/294/10
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 19 sierpnia 2010 r.
Zalacznik2.pdf

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/294/10
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 19 sierpnia 2010 r.
Zalacznik3.pdf

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

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXIX/294/10

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 19 sierpnia 2010 r.

1. Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice stanowi realizację Uchwałę Rady Gminy Święta Katarzyna nr XLVII/361/06 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice.
2. Rozwiązania przyjęte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice są spójne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice".

Przewodniczący Rady

Jerzy Woźniak