Projekt

Uchwała Nr ...../...../20...
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia ..... 20.. r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.

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) oraz w związku z uchwałą Nr IV/29/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części,

Rada Miejska w Siechnicach, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń 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.), uchwala co następuje:

## ROZDZIAŁ 1
## Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje północno-zachodnią część miasta Siechnice, 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 1:2000 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 obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające;
   3) granice wydzieleń wewnętrznych wraz z symbolami;
   4) symbole terenów jednostek wraz z numerami;
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   6) tereny biologicznie czynne;
   7) stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1,0 a;
   8) stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1,0 a;
   9) stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha;

10) granice obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
11) obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. Oznaczenia graficzne stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, pkt 7-9, posiadają jednocześnie **znaczenie informacyjne** dla jakiej części obszaru planu mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opiece nad zabytkami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.
3. Korytarz technologiczny projektowanych, napowietrznych elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia 110 kV - stanowi orientacyjny zasięg ponadnormatywnego oddziaływania od projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych jednotorowych lub wielotorowych, określany dla zabudowy mieszkaniowej i miejsc dostępnych dla ludności o szerokości minimum 80 m; w granicach korytarza technologicznego dopuszcza się również prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, w tym oznaczenia obowiązujących obiektów i terenów chronionych wyznaczanych na podstawie przepisów odrębnych, **nie są** ustaleniami planu:
   1) **granica terenów zamkniętych**;
   2) **strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych** - stanowiące orientacyjne rejony ponadnormatywnego oddziaływania od elektroenergetycznych linii napowietrznych dla zabudowy mieszkaniowej i miejsc dostępnych dla ludności, które oznaczone są w odległości:
      a) 6 m w obu kierunkach od osi linii średniego napięcia 20 kV,
      b) 20 m w obu kierunkach od osi linii wysokiego napięcia 110 kV;
   3) **strefa od magistrali wodociągowej** - oznaczona w odległości 5 m od osi istniejącego wodociągu Ø 500 w obu kierunkach, posiadająca znaczenie informacyjne o obowiązujących ograniczeniach w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) **strefa kontrolowana od sieci gazowej średniego ciśnienia** - oznaczona w odległości 4 m od osi istniejącego gazociągu Ø 300 w obu kierunkach, posiadająca znaczenie informacyjne o obowiązujących ograniczeniach w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
   5) **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;
   6) **granica strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia - granica terenu ochrony bezpośredniej**;
   7) **granica strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia - granica terenu ochrony pośredniej**;
   8) **granica Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie"**;
   9) **granica projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020017 „ Grądy w Dolinie Odry"**;
   10) **granica projektowanego Parku Krajobrazowego Doliny Odry**;
   11) 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 jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni

całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy itp.;

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) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część terenu jednostki, na której wprowadza się dodatkowe ustalenia;
7) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 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 sieciach 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) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
   3) **MWUn** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej;
   4) **UMN** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
   5) **U** - tereny zabudowy usługowej;
   6) **U/P** - tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
   7) **EC/P** - tereny elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

8) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
9) **NO** - tereny oczyszczalni ścieków;
10) **ZPw** - tereny zieleni stanowiące obudowę cieków wodnych;
11) **ZPi** - tereny zieleni urządzonej towarzyszące obiektom budowlanym o charakterze izolacyjnym;
12) **ZD** - tereny ogrodów i sadów;
13) **ZL**- tereny leśne i zadrzewione
14) **R** - tereny rolnicze;
15) **BPP** - tereny budowli przeciwpowodziowych;
16) **ZZ** - tereny zieleni zagrożone powodzią wraz z obiektami urządzeń wodnych;
17) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
18) **KK** - tereny komunikacji kolejowej;
19) **KDGP** - tereny dróg publicznych klasy głównej przyśpieszonej;
20) **KDZ** -tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
21) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
22) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
23) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
24) **KS** - tereny komunikacji;

2. Na każdym terenie jednostki dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie, 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 dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
3) 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;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

## ROZDZIAŁ 2
## Przepisy szczegółowe

§ 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;
2) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wynoszący odpowiednio:
   a) od 0,01 do 0,05 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,

b) od 0,05 do 0,5 na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
c) od 0,05 do 1,0 na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
d) od 0,05 do 1,2 na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
e) od 0,05 do 1,2 na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
f) od 0,05 do 1,2 na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**,
g) od 0,05 do 1,2 na terenach elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EC/P,**
h) od 0,05 do 1,2- na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**,
i) od 0,05 do 1,2- na terenach oczyszczalni ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**;

3) ustala się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej wynoszący minimum:
a) 80% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
b) 60% na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
c) 30% na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn,**
d) 25% na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN,**
e) 20% na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
f) 20% na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**,
g) 20% na terenach elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EC/P,**
h) 20% na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**,
i) 20% na terenach oczyszczalni ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**;

4) maksymalna wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji dla budynków:
a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** wynosi **2** kondygnacje nadziemne,
b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** wynosi **2** kondygnacje nadziemne,
c) 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,
d) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
e) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** wynosi **3** kondygnacje nadziemne;

5) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi:
   a) 12 metrów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
   b) 12 metrów na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
   c) 12 metrów na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
   d) 14 metrów na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
   e) 14 metrów na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
   f) 14 metrów na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P** z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych wyższych w przypadku gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego,
   g) 14 metrów na terenach elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EC/P,** z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych wyższych w przypadku gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego,
   h) 14 metrów na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej , oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**, z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych wyższych w przypadku gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego,
   i) 14 metrów na terenach oczyszczalni ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**;
6) dachy budynków mieszkalnych, o ile ustalenia **§ 8 pkt 3** nie stanową 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 wolno stojących 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 przeznacza się na urządzenie zieleni.

§ 8.

Ustala się następujące zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego**:

1) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7-9 i § 3 ust. 2** i opisane następującymi symbolami, tożsamymi z numerami AZP:
   a) 3/23/81-29 AZP – stanowisko o powierzchni powyżej 1,0 a,
   b) 16/20/81-29 AZP – stanowisko o powierzchni powyżej 0,5 ha,
   c) 19/64/81-30 AZP – stanowisko o powierzchni do 1,0 a,
   d) 20/65/81-30 AZP – stanowisko o powierzchni powyżej 0,5 ha,
   e) 11/29/81-29 AZP – stanowisko o powierzchni powyżej 1,0 a;
2) ustanawia się strefę konserwatorską ochrony zabytków archeologicznych w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych - strefa obserwacji archeologicznej jest równoznaczna z obszarem wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
3) obejmuje się ochroną obszary lub obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obejmujące tereny lub obiekty zgodnie z oznaczeniami, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 10** i **11** - 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,
   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 realizować wyłącznie jako kablowe.

§ 9.

1 W zakresie **ochrony środowiska i przyrody** oraz **szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:**

1) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem:
   a) na terenach jednostek oznaczonym na rysunku planu symbolami: **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU, MWUn, UMN,** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) obowiązują tereny biologicznie czynne zgodnie z oznaczeniami przejętymi na rysunku planu;
3) na terenach biologicznie czynnych, o których mowa w pkt 2:
   a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
4) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji następujących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
   a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych służące do wytwarzania: nawozów mineralnych, środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych a także materiałów wybuchowych;

b) elektrowni jądrowych lub innych reaktorów jądrowych;
c) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o łącznej mocy nominalnej elektrowni większej niż 100 MW;
d) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o całkowitej wysokości wyższej niż 15 m;
e) instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi, w tym instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych;
f) instalacji do pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacji do ciągłego odlewania stali;
g) instalacji do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku, przy zastosowaniu procesów metalurgicznych, chemicznych lub elektrolitycznych;
h) koksowni;
i) instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego;
j) instalacji do produkcji klinkieru cementowego;
k) instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, o łącznej pojemności większej niż 10 000 $m^3$, wraz z urządzeniami do przeładunku;
l) rafinerii ropy naftowej;
m) instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest;
n) instalacji do przerobu kopalin w ilości większej niż 100 000 $m^3$ na rok;
o) instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowisk odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowych odpadów niebezpiecznych;
p) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego;
q) instalacji do obróbki metali żelaznych: kuźni, odlewni, walcowni;
r) instalacji do produkcji mas bitumicznych;
s) instalacji do czyszczenia, odtłuszczania lub procesów wykończalniczych włókien lub materiałów włókienniczych;
t) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór;
u) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych.

5) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji zakładów stwarzających zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, przez które należy rozumieć zakłady zaliczane zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska do zakładów stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów określono w rozdziale 3 w ramach ustaleń dla poszczególnych terenów jednostek.

§ 10.

**W zakresie granic i sposobów zagospodarowania pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

1) na rysunku planu oznaczono granice Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB020002 „ Grądy Odrzańskie";
2) na rysunku planu oznaczono granice projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020017 „ Grądy w Dolinie Odry";
3) na rysunku planu oznaczono granice projektowanego Parku Krajobrazowego Doliny Odry;
4) część obszaru objętego planem znajduję 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;

5) obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 – „Pradolina Rzeki Odra (S Wrocław)" – ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 46;**
6) część obszaru objętego planem znajduję 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 $m^2$ na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) 800 $m^2$ na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenach jednostek zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
      c) 1000 $m^2$ na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej,
      d) 1000 $m^2$ na terenach jednostek zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych,
      e) 1000 $m^2$ na terenach elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
      f) 1000 $m^2$ na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej,
      g) 500 $m^2$ na terenach jednostek zabudowy usługowej,
      h) 20 $m^2$ dla obiektów infrastruktury technicznej i terenów służących komunikacji,
      i) 450 $m^2$ na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
   2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:
      a) 20 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) 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 szerokość 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 jednorodzinnym;
   2) 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
   3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 $m^2$ powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu do 400 $m^2$ powierzchni sprzedaży;

4) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 $m^2$ powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu powyżej 400 $m^2$ powierzchni sprzedaży;
5) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 $m^2$ powierzchni użytkowej handlu hurtowego i pozostałych obiektów usługowych oraz drobnej produkcji;
6) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 $m^2$ powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych i rzemieślniczych;
7) 20 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych w tym elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektach składowych i magazynowych.

3. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów jednostek z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDGP** i **KDG**.

§ 13.

**W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** dopuszcza się, o ile przepisy dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej:
1) umieszczanie, z zastrzeżeniem pkt 3, reklam lub innych tablic informacyjnych;
2) realizację elementów małej architektury, miejsc parkingowych, przystanków, kiosków i zieleni towarzyszącej;
3) wymiar pionowy obiektów, o których mowa w pkt 1, realizowanych na terenach jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** i **KDD** mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu nie może być większy niż 3 m.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

§ 14.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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. Budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować, w zabudowie wolno stojącej.
3. Ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 MNU, 2 MNU, 3 MNU** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** przeznacza się pod:
   1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** 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) **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 takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp., oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;.

2. Usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1, budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym.
4. Ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MNU** 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.

§ 16.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MWUn, 2 MWUn, 3 MWUn** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej** przeznacza się pod:
   1) **zabudowy mieszkaniową wielorodzinnej niskiej intensywności** przez którą należy rozumieć wolno stojący budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający od 3 do 12 lokali mieszkalnych o maksymalnej liczbie 3 klatek schodowych lub zespól takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleń i urządzenia rekreacyjne itp.**;**

   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 takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp., oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.
3. Ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 17.

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **UMN** i opisany jako **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** przeznacza się pod:
   1) **usługi podstawowe**– przez które należy rozumieć: usługi o charakterze: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 600m$^2$, gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
   2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów takie jak: banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;

3) **mieszkania towarzyszące** – przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję niemieszkalną, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
4) **usługi kultury** - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury takie jak: świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

2. Uciążliwości dla środowiska, nie mogą przekraczać ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska, które określone są w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Obowiązuje geometria dachów jak dla budynków mieszkalnych, zgodnie z **§7 pkt 6**.
4. Ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 18.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U, 2 U, 3 U** i opisane jako **tereny zabudowy usługowej** przeznacza się pod:
   1) **usługi podstawowe**– przez które należy rozumieć: usługi o charakterze: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 600 $m^2$, gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
   2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów takie jak: banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
   3) **usługi kultury** - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury takie jak: świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
   4) **stacje benzynowe.**
2. Obiekt, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, dopuszcza się wyłącznie na terenie **1 U.**
3. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 U, 3 U** zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, z wyjątkiem sytuacji związanych z realizacją obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej;
4. W zakresie powiązań układu komunikacyjnego z systemem zewnętrznym, na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem **2 U** dostępy poszczególnych działek do drogi publicznej dopuszcza się wyłącznie poprzez drogę publiczną usytuowaną poza obszarem opracowania i przyległą do granicy obszaru objętego planem.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują dachy płaskie lub łukowe.

§ 19.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U/P, 2 U/P, 3 U/P, 4 U/P, 5 U/P, 6 U/P, 7 U/P, 8 U/P, 9 U/P, 10 U/P, 11 U/P, 12 U/P** i opisane jako **tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych** przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2-7, pod:
   1) **składy i magazyny**;
   2) **obsługę spedycji, przeładunek i sortowanie towarów i działalność kurierską**;
   3) **handel hurtowy z wyłączeniem sprzedaży hurtowej paliw**;
   4) **handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 $m^2$** ;
   5) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.;
   6) **rzemiosło usługowe i drobną produkcję**;

7) **usługi związane z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych**;
8) **usługi związane z wynajmem środków transportu oraz maszyn i urządzeń**;
9) **urządzenia infrastruktury technicznej, związane z oczyszczalnią ścieków**,
10) **produkcja przetwórstwa rolno-spożywczego,**
11) **mieszkania towarzyszące** – przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję niemieszkalną, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
12) **działalność produkcyjno-usługową**,
13) **prowadzenie upraw ogrodniczych, w tym pod szkłem i folią.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, dopuszcza się realizację obiektów stanowiących skuteczne rozwiązania techniczne zmniejszające poziom hałasu na terenach chronionych akustycznie;
   2) obowiązują dachy płaskie lub łukowe.
3. Przeznaczenie, o którym mowa w ust.1 pkt 9 dopuszcza się wyłącznie na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U/P**.
4. Przeznaczenie, o którym mowa w ust.1 pkt 13 dopuszcza się wyłącznie na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 U/P**.
5. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 U/P** obowiązuje maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynosząca 15 m.
6. Przeznaczenie, o którym mowa w ust.1 pkt 10-12 dopuszcza się wyłącznie na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 U/P**.
7. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 U/P** istniejąca zabudowa mieszkaniowa może być przeznaczona do utrzymania i modernizacji poprzez wszelkie roboty budowlane polegające na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie istniejących budynków, zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy jak dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**.
8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 U/P** 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.
9. W zakresie powiązań układu komunikacyjnego z systemem zewnętrznym, na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 U/P** dostępy poszczególnych działek do drogi publicznej dopuszcza się wyłącznie poprzez drogi obsługujące usytuowane poza granicami obszaru objętego planem.

§ 21.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 EC/P, 2 EC/P, 3 EC/P, 4 EC/P** i opisane jako **tereny elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** przeznacza się pod realizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń służących działalności:
   1) **związanej z wytwarzaniem energii elektrycznej i cieplnej oraz chłodu**,
   2) **produkcyjnej** ;
   3) **składowo-magazynowej**;
   4) **obsługę spedycji, przeładunek, sortowanie towarów i działalność kurierską**.
2. Na terenie jednostki oznaczonym symbolem **3 EC/P** w zakresie produkcji energii elektrycznej i cieplnej dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości do 80 m oraz kominów o wysokości do 200 m.
3. Na terenie jednostki oznaczonym symbolem **3 EC/P** likwidacja osadników i przystosowanie terenu do nowych funkcji, nie może spowodować zachwiania

równowagi chemicznej w środowisku gruntowo-wodnym, tzn. nie może zostać uruchomiona migracja zdeponowanych w osadach i podłożu szkodliwych substancji do wód gruntowych.

§ 22.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 P/U, 2 P/U, 3 P/U, 4 P/U** i opisane jako **tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej** przeznacza się pod realizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń służących działalności:
   1) **produkcyjnej;**
   2) **produkcyjno-usługowej;**
   3) **składowo-magazynowej;**
   4) **obsługę spedycji, przeładunek, sortowanie towarów i działalność kurierską;**
   5) **handel hurtowy z wyłączeniem sprzedaży hurtowej paliw;**
   6) **handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000m$^2$;**
   7) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.;
   8) **rzemiosło usługowe i produkcję rzemieślniczą;**
   9) **usługi związane z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych;**
   10) **usługi związane z wynajmem środków transportu oraz maszyn i urządzeń.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia uzupełniające, stanowiące: zieleń, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 P/U,** w granicach wydzielenia wewnętrznego określonego na rysunku planu i oznaczonego symbolem **wwA,** dopuszcza się:
   1) zachowanie hałdy poprzez jej rekultywację zmierzającą do nasadzeń zieleni;
   2) likwidację hałdy i pozyskiwanie użytecznych surowców, przy zachowaniu pełnego zabezpieczenia przed skażeniem - zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego i powietrza.
4. Likwidacja hałdy i przystosowanie terenu do nowych funkcji, nie może spowodować zachwiania równowagi chemicznej w środowisku gruntowo-wodnym, tzn. nie może zostać uruchomiona migracja zdeponowanych w hałdzie i podłożu szkodliwych substancji.

§ 23.

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **NO** i opisane jako **tereny oczyszczalni ścieków** przeznacza się pod realizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń służących oczyszczaniu ścieków.

§ 24.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZPw, 2 ZPw, 3 ZPw, 4 ZPw** i opisane jako **tereny zieleni stanowiące obudowę cieków wodnych** przeznacza się pod:
   1) **zieleń urządzoną lub nieurządzoną** – przez którą należy rozumieć parki, skwery ogrody wraz z placami zabaw, wodami powierzchniowymi stojącymi oraz inne podobne zagospodarowanie zielenią o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym lub estetycznym a także niezagospodarowane formy zieleni;
   2) **wszelkie obiekty służące gospodarce przeciwpowodziowej.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) dopuszcza się realizacje ciągów pieszych i rowerowych w formie bulwarów nadrzecznych;

2) zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu, z wyjątkiem sytuacji związanych z realizacją obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej, jednocześnie nakazując przywrócenie naturalnego ukształtowania terenu, o ile zostało zmienione.
3) obowiązuje zakaz grodzenia terenu.

§ 25.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZPi, 2 ZPi, 3 ZPi, 4 ZPi, 5 ZPi, 6 ZPi** i opisane jako **tereny zieleni urządzonej towarzyszące obiektom budowlanym o charakterze izolacyjnym** przeznacza się pod zieleń związaną z zagospodarowaniem działek budowlanych o funkcji przyległych terenów jednostek.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu.

§ 26.

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD** i opisany jako **tereny ogrodów i sadów** przeznacza się pod **zieleń w formie ogrodów i sadów.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 27.

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL** i opisany jako **tereny leśne i zadrzewione** przeznacza się pod **lasy i ogólnodostępną zieleń urządzoną.**
2. Na terenie o którym mowa w ust.1 obowiązuje, z zastrzeżeniem ust.3 zakaz zabudowy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się pola biwakowe, ścieżki rowerowe i dydaktyczne.

§ 28.

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **R** i opisany jako **tereny rolnicze** przeznacza się pod grunty rolne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 29.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 BPP, 2 BPP, 3 BPP, 4 BPP** i opisane jako **tereny budowli przeciwpowodziowych** przeznacza się pod realizację budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się realizacje dróg technologicznych, ciągów pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej związanej z procesem technologicznym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

§ 30.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZZ, 2 ZZ** i opisane jako **tereny zieleni urządzonej lub nieurządzonej zagrożone powodzią wraz z obiektami urządzeń wodnych** przeznacza 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**.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1:
   1) dopuszcza się realizacje ciągów pieszych i rowerowych w formie bulwarów nadrzecznych;
   2) zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu, z wyjątkiem sytuacji związanych z realizacją obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej.

§ 31.

Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS, 5 WS, 6 WS, 7 WS, 8 WS, 9 WS, 10 WS, 11 WS, 12 WS, 13 WS, 14 WS, 15 WS** i opisane jako **tereny wód powierzchniowych** przeznacza się pod publiczne wody powierzchniowe wraz z obiektami urządzeń wodnych.

§ 32.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KK, 2 KK, 3 KK** i opisane jako **tereny komunikacji kolejowej** przeznacza się pod komunikację kolejową wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.
2. Na terenie jednostki oznaczonym symbolem **3 KK** w granicach wydzieleń wewnętrznych określonych na rysunku planu i oznaczonych symbolami **1 wwC, 2 wwC, 3 wwC, 4 wwC** dopuszcza się budowę wielopoziomowych budowli komunikacyjnych oraz przebudowę, remont lub modernizację istniejących przejazdów kolejowych, w tym zmianę ich lokalizacji.

§ 33.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDGP, 2 KDGP, 3 KDGP** i opisane jako **tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy głównej przyśpieszonej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się w szczególności realizacje obiektów służących ochronie przed hałasem oraz zieleni przydrożnej.

§ 34.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDG, 2 KDG, 3 KDG** i opisane jako **tereny dróg publicznych klasy głównej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy głównej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się w szczególności realizacje obiektów służących ochronie przed hałasem oraz zieleni przydrożnej.
3. Dopuszcza się, aby droga, o której mowa w ust. 1, spełniała jednocześnie funkcję ochrony przed powodzią.
4. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 1, w granicach wydzieleń wewnętrznych określonych na rysunku planu i oznaczonych symbolami **1 wwB, 2 wwB, 3 wwB** ustala się jako przeznaczenie uzupełniające przepusty lub inne rozwiązania służące swobodnemu przepływowi wód.
5. Na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem **3 KDG,** w granicy wydzielenia wewnętrznego określonego na rysunku planu i oznaczonego symbolem **wwD**, ustala się jako przeznaczenie uzupełniające drogę publiczną klasy zbiorczej.

§ 35.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ, 4 KDZ** i opisane jako **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy zbiorczej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDZ** wymaga się rozwiązania technicznego umożliwiającego rozlewanie się wysokich wód z cieku rzeki Zielona na teren jednostki oznaczony symbolem **3 ZPi**.
3. W pasie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4 KDZ** należy zlokalizować ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy.

§ 36.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDL, 6 KDL, 7 KDL** i opisane **jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej** przeznacza się pod drogi publiczni o parametrach klasy lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się w szczególności urządzenie zieleni przyulicznej i realizację pasów postojowych dla samochodów.
3. Przeznaczenie terenu jednostki **3 KDL** nie może naruszać funkcjonowaniu przejścia dla zwierząt.

§ 37.

1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD** i opisane jako **tereny dróg publicznej klasy dojazdowej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się wspólne prowadzenie jezdni i ciągów pieszych, w standardzie strefy ruchu uspokojonego.

§ 38.

Tereny jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** i opisane jako **tereny dróg wewnętrznych** przeznacza się pod ciągi dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

§ 39.

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KS** i opisany jako **tereny komunikacji** przeznacza się pod wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej przyśpieszonej z drogą publiczną klasy głównej.

§ 40

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KS** i opisany jako **tereny komunikacji** przeznacza się pod wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej z drogą publiczną klasy lokalnej.

§ 41.

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KS** i opisany jako **tereny komunikacji** przeznacza się pod wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej przez tereny komunikacji kolejowej.

§ 42.

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **4 KS** i opisany jako **tereny komunikacji** przeznacza się pod wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej przyśpieszonej przez tereny komunikacji kolejowej.

§ 43.

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **5 KS** i opisany jako **tereny komunikacji** przeznacza się pod wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej przyśpieszonej z drogą publiczną klasy zbiorczej.

## ROZDZIAŁ 4
## Zasady uzbrojenia terenu

§ 44.

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.

§ 45.

1. 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.
2. Na rysunku planu oznaczono strefę od magistrali wodociągowej , o której mowa w § 3 ust. 4 pkt 3.

§ 46.

1. Odprowadzenie ścieków należy dokonywać, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4, wyłącznie poprzez komunalny, rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2. Do czasu budowy komunalnych urządzeń kanalizacji deszczowej, dopuszcza się pod warunkiem zachowania zakazów obowiązujących w obszarze strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia – w terenie ochrony pośredniej, wprowadzanie do wód lub do ziemi:
   1) oczyszczonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych,
   2) wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi mogą być wprowadzone do wód i ziemi bez oczyszczenia.
3. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora.
4. Do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków.
5. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych po ich odpowiednim oczyszczeniu na oczyszczalnię ścieków systemem szczelnych kanałów lub do wód powierzchniowych po odpowiednim oczyszczeniu, pod warunkiem zachowania zakazów obowiązujących w obszarze strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia – w terenie ochrony pośredniej.

§ 47.

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, na terenach własnych inwestora lub na terenach do których inwestor dysponuje prawem do służebności przesyłu.
3. Zabrania się, z zastrzeżeniem ust. 4, realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na terenach jednostek dopuszczających funkcję mieszkaniową.
4. W strefie, o której mowa w § 3 ust. 3 dopuszcza się realizację nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV.
5. Na rysunku planu oznaczono strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 3 ust. 4 pkt 2.
6. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych.

§ 47.

1. Zaopatrzenie w gaz:
   1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności;
   2) poprzez budowę sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, na terenach własnych inwestora lub na terenach do których inwestor dysponuje prawem do służebności przesyłu.
2. Na rysunku planu oznaczono strefę kontrolowaną od sieci gazowej średniego ciśnienia, o której mowa w §3 ust 4 pkt 4.
3. Dopuszcza się lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **3 P/U, 4 P/U, 6 WS, 3 KDD, 1 EC/P, 2 EC/P, 7 WS, 6 KDL, 4 BPP, 11 WS, 3 EC/P, 3 KDL, 4 KDL, 4 EC/P, 15 WS, ZL, 3 BPP, 2 ZZ, 14 WS, 3 KK**.

§ 48.

Zaopatrzenie w energię cieplną, poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.

§ 49.

Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

§ 50.

Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów przemysłowych możliwe jedynie pod warunkiem zachwiania równowagi chemicznej w środowisku gruntowo-wodnym.

## ROZDZIAŁ 5
## Przepisy końcowe

§ 51.

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 %.

§ 52.

1. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XLIII/363/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 08.03.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 188 poz. 2679).
2. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XLVII/407/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27.06.2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/363/02 Rady Gminy w Świętej Katarzynie z dnia 8 marca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 188 poz. 2680).

§ 53.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 54.

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz

RADCA PRAWNY
Ryszard Glinkowski

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIECHNICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI- *PROJEKT*

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..../...../ 2013 RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH Z DNIA ..... 2013 R.

0 50 100 200 300

**SKALA 1:2000**

pomniejszenie



LEGENDA

DZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- GRANICE WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH WRAZ Z SYMBOLAMI
- SYMBOLE TERENÓW WRAZ Z NUMERAMI I POWIERZCHNIAMI
- ORIENTACYJNE LINIE WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- KORYTARZ TECHNOLOGICZNY PROJEKTOWANEJ NAPOWIETRZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- STREFY OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- MAGISTRALA WODOCIĄGOWA Ø500
- STREFA OD MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ
- GAZ ŚREDNIEGO CIŚNIENIA Ø 219
- STREFA KONTROLOWANA OD SIECI GAZOWEJ ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- GRANICA STREFY 50 METRÓW OD STOPY WAŁU
- TEREN ZALANY W LIPCU 1997R.
- TERENY BIOLOGICZNIE CZYNNE

- GRANICA STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WODY POWIERZCHNIOWEJ DLA MIASTA WROCŁAWIA - GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WODY POWIERZCHNIOWEJ DLA MIASTA WROCŁAWIA - GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PLB020002 „GRĄDY ODRZAŃSKIE"
- GRANICA PROJEKTOWANEGO SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH020017 „ GRĄDY W DOLINIE ODRY"
- GRANICE PROJEKTOWANEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINA ODRY
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI DO 1,0 a WRAZ Z NUMEREM AZP
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI POWYŻEJ 1,0 a WRAZ Z NUMEREM AZP
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,5 ha WRAZ Z NUMEREM AZP
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA FUNKCJI TERENÓW

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO- USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I NIEUCIĄŻLIWYCH OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH
- TEREN ELEKTROENERGETYKI I CIEPŁOWNICTWA ORAZ OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- TEREN ZIELENI STANOWIĄCE OBUDOWĘ CIEKÓW WODNYCH
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ TOWARZYSZĄCE OBIEKTOM BUDOWLANYM O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM
- TEREN OGRODÓW I SADÓW
- TEREN LEŚNE I ZADRZEWIONE

- TEREN BUDOWLI PRZECIWPOWODZIOWYCH
- TEREN ZIELENI ZAGROŻONE POWODZIĄ WRAZ Z OBIEKTAMI URZĄDZEŃ WODNYCH
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TEREN KOMUNIKACJI

INWESTPLAN

Zespół projektowy

KRZYSZTOF BALCEREK

MICHAŁ BIAŁOPIOTROWICZ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIECHNICE - DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI- PROJEKT

**UZASADNIENIE**
**do uchwały Nr ...../13**
**Rady Miejskiej w Siechnicach**
**z dnia ..... 2013 roku**
**w sprawie**
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.**

Do sporządzania przedmiotowego planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr IV/29/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 stycznia 2011r. Projekt planu obejmuje północno-zachodnią część miasta Siechnice o powierzchni ok. 162,4 ha. Obszar opracowania ograniczony jest od północy - realizowaną drogą wojewódzką Łany – Bielany – Długołęka oraz granicą miasta Siechnice z obrębem Radwanice, od wschodu rz. Oławą, od południa linią kolejową nr 277 Opole Groszowice - Wrocław Brochów (CE 30) i od zachodu zgodnie z granicą pomiędzy obrębem miasta Siechnice a obrębem miejscowości Św. Katarzyna. Pod względem administracyjnym obszar planu w całości położony jest w granicach miasta Siechnice.

Wejście w życie przedmiotowego opracowania, zgodnie z Art. 34. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), spowoduje utratę mocy wcześniejszego planu, co oznacza, że na obszarze objętym planem utraci moc:

- uchwała Nr XLIII/363/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 08.03.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 188 poz. 2679),
- uchwała Nr XLVII/407/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27.06.2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/363/02 Rady Gminy w Świętej Katarzynie z dnia 8 marca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 188 poz. 2680).

Ustalenia przedmiotowego opracowania nie różnią się w sposób diametralny od ustaleń planu obecnie obowiązującego a przeznaczenie obszaru opracowania utrzymuje przemysłowo-produkcyjno – usługowy charakter obszaru.

Jednocześnie celem opracowania, było wprowadzenie pewnych zmian w obowiązującym zapisie planistycznym, które umożliwią dalszy rozwój prowadzonych na tym obszarze działalności gospodarczych.

Najistotniejsze różnice pomiędzy obecnymi a zaproponowanymi ustaleniami planistycznymi, które stanowiły jednocześnie główne założenia planu polegają na:

- dopuszczeniu na terenach elektrociepłowni (oznaczonych w planie symbolami EC/P) wyższej - 80m zabudowy wraz z kominami do 200m wysokości,
- dopuszczeniu nowych obiektów infrastruktury technicznej,
- dostosowaniu zapisu planistycznego do zrealizowanej na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odcinaka drogi wojewódzkiej Łany-Bielany –Długołeka, wraz z przyległymi drogami serwisowymi,
- dostosowanie zapisu do aktualnych wymogów wynikających z przepisów prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe cele, zapis planu dostosowano ponadto do obowiązujących kierunków zagospodarowania, które określone są w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIX /291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010r.

W planie wprowadzono ponadto szereg regulacji różnicując tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Tereny te, oznaczone zostały następującymi symbolami:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
3) **MWUn** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej;
4) **UMN** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
5) **U** - tereny zabudowy usługowej;
6) **U/P** - tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
7) **EC/P** - tereny elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
8) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
9) **NO** - tereny oczyszczalni ścieków;
10) **ZPw** - tereny zieleni stanowiące obudowę cieków wodnych;
11) **ZPi** - tereny zieleni urządzonej towarzyszące obiektom budowlanym o charakterze izolacyjnym;
12) **ZD** - tereny ogrodów i sadów;
13) **ZL**- tereny leśne i zadrzewione
14) **R** - tereny rolnicze;
15) **BPP** - tereny budowli przeciwpowodziowych;
16) **ZZ** - tereny zieleni zagrożone powodzią wraz z obiektami urządzeń wodnych;
17) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
18) **KK** - tereny komunikacji kolejowej;
19) **KDGP** - tereny dróg publicznych klasy głównej przyśpieszonej;
20) **KDZ** -tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
21) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
22) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

23) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
24) **KS** - tereny komunikacji;

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu, jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przewodniczący Rady

.....

**Załącznik nr 2**
**do uchwały Nr / / 2013**
**Rady Miejskiej w Siechnicach**
**z dnia ..... 2013 roku**
**w sprawie**
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.**

## Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w okresie **od 25 marca 2013r. do 24 kwietnia 2013r**. oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia **09 maja 2013**r., złożono 16 pism z uwagami do projektu przedmiotowego planu. Na podstawie art. 7 i art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Burmistrz Siechnic w dniu 21 listopada 2012r. rozpatrzył złożone do przedmiotowego planu uwagi.

W wyniku rozpatrzenia uwag dokonanego w dniu 27 maja 2013r. oraz na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), przedstawia się nieuwzględnione uwagi oraz nieuwzględnione częściowo uwagi celem rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Siechnicach.

**Rada Miejska w Siechnicach,**
**po uprzednim rozpatrzeniu, rozstrzyga co następuje:**

Nie uwzględnia się częściowo uwag wniesionych przez:

1) Marię i Andrzeja Mickiewicz, pismem z dnia 04.04.2013 r. w zakresie zniesienia ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia;
2) EDF Polska CUW Sp. z o.o., pismem z dnia 25.04.2013 r. w zakresie:
   a) dopuszczenia realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia na całym obszarze opracowania planu,
   b) „braku zgody na likwidację obecnych rozwiązań komunikacyjnych dróg 6KDL i 3KDL bez realizacji rozwiązań alternatywnych w postaci połączeń bezkolizyjnych na odcinku od drogi 2KDGP i 3KDGP do terenu oznaczonego symbolem 2 ZZ;
3) Mariolę Latańską, pismem z dnia 08.05.2013 r. w zakresie braku zgody na odsunięcie linii zabudowy od strony rzeki Zielona (Szalona);
4) Krystynę Müller, pismem z dnia 09.05.2013 r. w zakresie zmniejszenia szerokości drogi lokalnej 4 KDL;
5) Marię i Mariusza Budzyńskich, w zakresie braku zgody na lokalizację drogi lokalnej 4 KDL, pismem z dnia 09.05.2013 r.;
6) Caba Groszek Architekci Sp. j., pismem z dnia 08.05.2013 r w zakresie:

a) wyłączenia terenu 2 UMN z granic obszaru projektowanego Parku Krajobrazowego Dolina Odry,
b) wyłączenia terenu 2 UMN z granic Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie" oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020017 „ Grądy w Dolinie Odry",
c) wyłączenia terenu 2 UMN z granic strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia - granica terenu ochrony pośredniej.

Przewodniczący Rady

.....

**UZASADNIENIE**

**rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.**

Ad .1)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie nieprzekształcania terenu wynikającego z wprowadzenia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia. Rozpatrując złożoną uwagę stwierdza się, że ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości z powodu obowiązywania strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia **nie są ustaleniami przedmiotowego planu**, lecz wynikają z Rozporządzenia nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. Oznacza to, że powyższe ograniczenia nie mogą zostać zniesione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 2)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie:

a) dopuszczenia realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia na całym obszarze opracowania planu
b) „braku zgody na likwidację obecnych rozwiązań komunikacyjnych dróg 6KDL i 3KDL bez realizacji rozwiązań alternatywnych w postaci połączeń bezkolizyjnych na odcinku od drogi 2KDGP i 3KDGP do terenu oznaczonego symbolem 2 ZZ"

Rozpatrując złożoną uwagę w zakresie dotyczącym lit. a, stwierdzono, że zgodnie z § 4, pkt 10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U z 2003r. Nr 164 poz. 1587) plan miejscowy powinien zawierać miedzy innymi;

- określenie sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami
- określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

Ponadto należy mieć na uwadze, że zgodnie z przepisami odrębnymi od gazociągów wysokiego ciśnienia wyznacza się strefy kontrolowane , w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

Mając na uwadze postulat inwestora, o jak najbardziej elastycznym zapisie dot. realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia, starano się jednomyślnie spełnić choć w minimalnym stopniu wymogi prawa, które obligują gminę do określenia w planie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. W przedmiotowym przypadku zostało to spełnione poprzez wyznaczenie terenów jednostek, na których dosusza się przebieg gazociągu. Dodatkowo taki zapis, ma za zadanie informować właścicieli i inwestorów z możliwością przebiegu sieci, która się wiąże z ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Rozpatrując złożoną uwagę w zakresie dotyczącym lit. b, stwierdzono, że zapis mówiący o „braku zgody na likwidację obecnych rozwiązań komunikacyjnych dróg 6KDL i 3KDL bez realizacji rozwiązań alternatywnych" to de facto zapis, który dopuszcza likwidację dróg publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po spełnieniu określonych warunków. Taka konstrukcja zapisu jest jaskrawo sprzeczna z zasadami tworzenia planów miejscowych. Przeznaczenie terenu musi być bowiem jasno określone, poprzez wydzielone linie rozgraniczające, a zmiana czy likwidacja tych linii wymaga zmiany planu. O takim

stanowisku świadczą liczne rozstrzygnięcia nadzorcze takie jak (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31 marca 2010 r., NK.II.MKP.0911-4/10, Dz. Urz. Woj. Dolno. Nr 63, poz. 979, LEX nr 599388;a także rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 sierpnia 2009 r., WN.11.0911-323/09, Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 169, poz. 2899, LEX nr 554332). Podobne opinie potwierdzono również w wyrokach sądowych (np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 16 czerwca 2008 r., II SA/Kr 407/08, LEX nr 499847; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 października 2010 r., SA/Wr 397/10, OwSS 2011/1/70, LEX nr 726575). Jednocześnie w projekcie planu wprowadzono korektę spełniającą częściowo postulowane rozwiązania komunikacyjne:
*„Na terenie jednostki oznaczonym symbolem 3 KK w granicach wydzieleń wewnętrznych określonych na rysunku planu i oznaczonych symbolami 1 wwC, 2 wwC, 3 wwC, 4 wwC dopuszcza się budowę wielopoziomowych budowli komunikacyjnych oraz przebudowę, remont lub modernizację istniejących przejazdów kolejowych, w tym zmianę ich lokalizacji."*

Ad.3)
Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie braku zgody na odsunięcie linii zabudowy od strony rzeki Zielona (Szalona).
Rozpatrując złożoną uwagę w ww. zakresie, zdecydowano ograniczyć możliwość lokalizacji nowej zabudowy w tak bliskim sąsiedztwie cieku rzeki Zielona (Szalona). Ponadto stwierdzono, konieczność określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy wynika z §4 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Rozporządzenie to, określa między innymi, że ustalenie linii zabudowy, stanowi obowiązkowy element ustaleń planistycznych.

Ad.4)
Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmniejszenia szerokości drogi lokalnej 4 KDL. Rozpatrując złożoną uwagę w ww. zakresie, stwierdzono że zarówno szerokość jak i przebieg przedmiotowej drogi wynika bezpośrednio z obowiązującego dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwala rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Ad. 5)
Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie braku zgody na lokalizację drogi lokalnej 4 KDL. Rozpatrując złożoną uwagę w ww. zakresie, stwierdzono że zarówno szerokość jak i przebieg przedmiotowej drogi wynika bezpośrednio z obowiązującego dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwala rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Oznacza to jednocześnie, brak możliwości likwidacji drogi oznaczonej symbolem 4 KDL.

Ad. 6)
Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie:

a) wyłączenia terenu 2 UMN z granic obszaru projektowanego Parku Krajobrazowego Dolina Odry,
b) wyłączenia terenu 2 UMN z granic Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie" oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020017 „ Grądy w Dolinie Odry",
c) wyłączenia terenu 2 UMN z granic strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia - granica terenu ochrony pośredniej.

Rozpatrując złożoną uwagę w zakresie liter a, b i c stwierdzono, że złożone uwagi są niezgodne z wymogami dotyczącymi zakresu ustaleń planu, a w szczególności wymaganiami określonymi w §4 pkt 3 lit. b oraz §7 pkt 6 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).
Wymienione przepisy narzucają obowiązek oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, jak również wprowadzenia odpowiednich, wynikających z tego faktu ustaleń.
Oznacza to, że kwestionowane zapisy nie stanowią ustaleń wynikających z decyzji planistycznych gminy i stanowią de facto treść informacyjną, odsyłającą do innych przepisów prawa miejscowego ustanawianego na innych szczeblach administracji. Ponadto ustalenia te wynikają z przyjętych do planu wniosków złożonych przez szereg organów-instytucji oraz dokonanych wcześniejszych uzgodnień i opinii – w szczególności z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska, Zarządem Województwa Dolnośląskiego, Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.

Przewodniczący Rady

.....

**Załącznik nr 3**
**do uchwały Nr / / 2013**
**Rady Miejskiej w Siechnicach**
**z dnia ..... 2013 roku**
**w sprawie**
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.**

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) i art. 167, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.)

Rada Miejska w Siechnicach, rozstrzyga co następuje:

§1.

1. Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, w planie zakłada się budowę dróg i ciągów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      a) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
      b) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
   2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, w planie zakłada się :
      a) rozbudowę, modernizację i budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
      b) rozbudowę, modernizację i budowę sieci wodociągowej.
2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Siechnice.

§ 2.

Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1. odbywać się będzie poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) z obligacji komunalnych,
f) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
g) z innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP", a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady

.....

# UZASADNIENIE

## do rozstrzygnięcia Burmistrza Siechnic z dnia 27 maja 2013 roku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, tzn. od 25 marca 2013 r. do 24 kwietnia 2013r. , oraz w wyznaczonym terminie od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 09.05.2013r. złożono 16 uwag.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie odnoszące się do uwag, które nie zostały uwzględnione w całości lub części.

Ad 2.1)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie nieprzekształcania terenu wynikającego z wprowadzenia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia. Rozpatrując złożoną uwagę stwierdza się, że ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości z powodu obowiązywania strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia **nie są ustaleniami przedmiotowego planu**, lecz wynikają z Rozporządzenia nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. Oznacza to, że powyższe ograniczenia nie mogą zostać zniesione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 2.2)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie:

a) dopuszczenia realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia na całym obszarze opracowania planu
b) „braku zgody na likwidację obecnych rozwiązań komunikacyjnych dróg 6KDL i 3KDL bez realizacji rozwiązań alternatywnych w postaci połączeń bezkolizyjnych na odcinku od drogi 2KDGP i 3KDGP do terenu oznaczonego symbolem 2 ZZ"

Rozpatrując złożoną uwagę w zakresie dotyczącym lit. a, stwierdzono, że zgodnie z § 4, pkt 10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U z 2003r. Nr 164 poz. 1587) plan miejscowy powinien zawierać miedzy innymi;

- określenie sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami
- określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

Ponadto należy mieć na uwadze, że zgodnie z przepisami odrębnymi od gazociągów wysokiego ciśnienia wyznacza się strefy kontrolowane , w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

Mając na uwadze postulat inwestora, o jak najbardziej elastycznym zapisie dot. realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia, starano się jednomyślnie spełnić choć w minimalnym stopniu wymogi prawa, które obligują gminę do określenia w planie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z

układem zewnętrznym. W przedmiotowym przypadku zostało to spełnione poprzez wyznaczenie terenów jednostek, na których dosusza się przebieg gazociągu. Dodatkowo taki zapis, ma za zadanie informować właścicieli i inwestorów z możliwością przebiegu sieci, która się wiąże z ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Rozpatrując złożoną uwagę w zakresie dotyczącym lit. b, stwierdzono, że zapis mówiący o „braku zgody na likwidację obecnych rozwiązań komunikacyjnych dróg 6KDL i 3KDL bez realizacji rozwiązań alternatywnych" to de facto zapis, który dopuszcza likwidację dróg publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po spełnieniu określonych warunków. Taka konstrukcja zapisu jest jaskrawo sprzeczna z zasadami tworzenia planów miejscowych. Przeznaczenie terenu musi być bowiem jasno określone, poprzez wydzielone linie rozgraniczające, a zmiana czy likwidacja tych linii wymaga zmiany planu. O takim stanowisku świadczą liczne rozstrzygnięcia nadzorcze takie jak (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31 marca 2010 r., NK.II.MKP.0911-4/10, Dz. Urz. Woj. Dolno. Nr 63, poz. 979, LEX nr 599388;a także rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 sierpnia 2009 r., WN.11.0911-323/09, Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 169, poz. 2899, LEX nr 554332). Podobne opinie potwierdzono również w wyrokach sądowych (np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 16 czerwca 2008 r., II SA/Kr 407/08, LEX nr 499847; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 października 2010 r., SA/Wr 397/10, OwSS 2011/1/70, LEX nr 726575). Jednocześnie w projekcie planu wprowadzono korektę spełniającą częściowo postulowane rozwiązania komunikacyjne:

*„Na terenie jednostki oznaczonym symbolem 3 KK w granicach wydzieleń wewnętrznych określonych na rysunku planu i oznaczonych symbolami 1 wwC, 2 wwC, 3 wwC, 4 wwC dopuszcza się budowę wielopoziomowych budowli komunikacyjnych oraz przebudowę, remont lub modernizację istniejących przejazdów kolejowych, w tym zmianę ich lokalizacji."*

Ad. 2.3)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie braku zgody na odsunięcie linii zabudowy od strony rzeki Zielona (Szalona).

Rozpatrując złożoną uwagę w ww. zakresie, zdecydowano ograniczyć możliwość lokalizacji nowej zabudowy w tak bliskim sąsiedztwie cieku rzeki Zielona (Szalona). Ponadto stwierdzono, konieczność określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy wynika z §4 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Rozporządzenie to, określa między innymi, że ustalenie linii zabudowy, stanowi obowiązkowy element ustaleń planistycznych.

Ad. 2.4)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmniejszenia szerokości drogi lokalnej 4 KDL. Rozpatrując złożoną uwagę w ww. zakresie, stwierdzono że zarówno szerokość jak i przebieg przedmiotowej drogi wynika bezpośrednio z obowiązującego dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwala rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Ad. 2.5)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie braku zgody na lokalizację drogi lokalnej 4 KDL. Rozpatrując złożoną uwagę w ww. zakresie, stwierdzono że zarówno szerokość jak i przebieg przedmiotowej drogi wynika bezpośrednio z obowiązującego dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwala rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Oznacza to jednocześnie, brak możliwości likwidacji drogi oznaczonej symbolem 4 KDL.

Ad. 2.6)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie:

a) wyłączenia terenu 2 UMN z granic obszaru projektowanego Parku Krajobrazowego Dolina Odry,
b) wyłączenia terenu 2 UMN z granic Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie" oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020017 „ Grądy w Dolinie Odry",
c) wyłączenia terenu 2 UMN z granic strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia - granica terenu ochrony pośredniej.

Rozpatrując złożoną uwagę w zakresie liter a, b i c stwierdzono, że złożone uwagi są niezgodne z wymogami dotyczącymi zakresu ustaleń planu, a w szczególności wymaganiami określonymi w §4 pkt 3 lit. b oraz §7 pkt 6 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Wymienione przepisy narzucają obowiązek oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, jak również wprowadzenia odpowiednich, wynikających z tego faktu ustaleń. Oznacza to, że kwestionowane zapisy nie stanowią ustaleń wynikających z decyzji planistycznych gminy i stanowią de facto treść informacyjną, odsyłającą do innych przepisów prawa miejscowego ustanawianego na innych szczeblach administracji. Ponadto ustalenia te wynikają z przyjętych do planu wniosków złożonych przez szereg organów-instytucji oraz dokonanych wcześniejszych uzgodnień i opinii – w szczególności z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska, Zarządem Województwa Dolnośląskiego, Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.

.....

**Burmistrz Siechnic**

# ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA SIECHNIC

## z dnia 27 maja 2013 roku

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.**

Na podstawie art. 30, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 7 i art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2012 r., poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z Nr IV/29/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części, rozstrzygam, co następuje:

1. Uwzględnia się w całości uwagi wniesione przez:
   1) Elżbietę Merda, pismem z dnia 16.04.2013 r.;
   2) Daniela Szandała, pismem z dnia 16.04.2013 r.;
   3) Liliannę Chyrowską, pismem z dnia 16.04.2013 r.;
   4) Roberta Sawickiego, pismem z dnia 16.04.2013 r.;
   5) Michała i Teofilę Sawickich, pismem z dnia 16.04.2013 r.;
   6) Jana i Marię Sawickich, pismem z dnia 16.04.2013 r.;
   7) Alinę Janocha, pismem z dnia 16.04.2013 r.;
   8) Mieszkańców ulicy Kościuszki – zbiorowym pismem sporządzonym przez Roberta Sawickiego z dnia 29.04.2013 r.;
   9) Jolantę i Zdzisława Sajan, Dorotę i Tomasza Sanockich, pismem z dnia 07.05.2013 r.,
   10) ELFEKO S.A., pismem z dnia 22.04.2013 r.
2. Nie uwzględnia się częściowo uwag wniesionych przez:
   1) Marię i Andrzeja Mickiewicz, pismem z dnia 04.04.2013 r. w zakresie zniesienia ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia;
   2) EDF Polska CUW Sp. z o.o., pismem z dnia 25.04.2013 r. w zakresie:
      a) dopuszczenia realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia na całym obszarze opracowania planu,
      b) „braku zgody na likwidację obecnych rozwiązań komunikacyjnych dróg 6KDL i 3KDL bez realizacji rozwiązań alternatywnych w postaci połączeń bezkolizyjnych na odcinku od drogi 2KDGP i 3KDGP do terenu oznaczonego symbolem 2 ZZ;
   3) Mariolę Latańską, pismem z dnia 08.05.2013 r. w zakresie braku zgody na odsunięcie linii zabudowy od strony rzeki Zielona (Szalona);
   4) Krystynę Müller, pismem z dnia 09.05.2013 r. w zakresie zmniejszenia szerokości drogi lokalnej 4 KDL;
   5) Marię i Mariusza Budzyńskich, w zakresie braku zgody na lokalizację drogi lokalnej 4 KDL, pismem z dnia 09.05.2013 r.;
   6) Caba Groszek Architekci Sp. j., pismem z dnia 08.05.2013 r w zakresie:
      a) wyłączenia terenu 2 UMN z granic obszaru projektowanego Parku Krajobrazowego Dolina Odry,
      b) wyłączenia terenu 2 UMN z granic Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie" oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020017 „ Grądy w Dolinie Odry",
      c) wyłączenia terenu 2 UMN z granic strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia - granica terenu ochrony pośredniej.
3. Nieuwzględnione uwagi przedstawia się Radzie Miejskiej w Siechnicach do rozstrzygnięcia.

Burmistrz Siechnic

.....
Milan Usak

**Burmistrz Siechnic**

# UZASADNIENIE

## do rozstrzygnięcia Burmistrza Siechnic z dnia 27 maja 2013 roku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, tzn. od 25 marca 2013 r. do 24 kwietnia 2013r. , oraz w wyznaczonym terminie od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 09.05.2013r. złożono 16 uwag.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie odnoszące się do uwag, które nie zostały uwzględnione w całości lub części.

Ad 2.1)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie nieprzekształcania terenu wynikającego z wprowadzenia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia. Rozpatrując złożoną uwagę stwierdza się, że ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości z powodu obowiązywania strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia **nie są ustaleniami przedmiotowego planu**, lecz wynikają z Rozporządzenia nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. Oznacza to, że powyższe ograniczenia nie mogą zostać zniesione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 2.2)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie:

a) dopuszczenia realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia na całym obszarze opracowania planu
b) „braku zgody na likwidację obecnych rozwiązań komunikacyjnych dróg 6KDL i 3KDL bez realizacji rozwiązań alternatywnych w postaci połączeń bezkolizyjnych na odcinku od drogi 2KDGP i 3KDGP do terenu oznaczonego symbolem 2 ZZ"

Rozpatrując złożoną uwagę w zakresie dotyczącym lit. a, stwierdzono, że zgodnie z § 4, pkt 10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U z 2003r. Nr 164 poz. 1587) plan miejscowy powinien zawierać miedzy innymi;

- określenie sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami
- określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

Ponadto należy mieć na uwadze, że zgodnie z przepisami odrębnymi od gazociągów wysokiego ciśnienia wyznacza się strefy kontrolowane , w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

Mając na uwadze postulat inwestora, o jak najbardziej elastycznym zapisie dot. realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia, starano się jednomyślnie spełnić choć w minimalnym stopniu wymogi prawa, które obligują gminę do określenia w planie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z

układem zewnętrznym. W przedmiotowym przypadku zostało to spełnione poprzez wyznaczenie terenów jednostek, na których dosusza się przebieg gazociągu. Dodatkowo taki zapis, ma za zadanie informować właścicieli i inwestorów z możliwością przebiegu sieci, która się wiąże z ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Rozpatrując złożoną uwagę w zakresie dotyczącym lit. b, stwierdzono, że zapis mówiący o „braku zgody na likwidację obecnych rozwiązań komunikacyjnych dróg 6KDL i 3KDL bez realizacji rozwiązań alternatywnych" to de facto zapis, który dopuszcza likwidację dróg publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po spełnieniu określonych warunków. Taka konstrukcja zapisu jest jaskrawo sprzeczna z zasadami tworzenia planów miejscowych. Przeznaczenie terenu musi być bowiem jasno określone, poprzez wydzielone linie rozgraniczające, a zmiana czy likwidacja tych linii wymaga zmiany planu. O takim stanowisku świadczą liczne rozstrzygnięcia nadzorcze takie jak (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31 marca 2010 r., NK.II.MKP.0911-4/10, Dz. Urz. Woj. Dolno. Nr 63, poz. 979, LEX nr 599388;a także rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 sierpnia 2009 r., WN.11.0911-323/09, Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 169, poz. 2899, LEX nr 554332). Podobne opinie potwierdzono również w wyrokach sądowych (np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 16 czerwca 2008 r., II SA/Kr 407/08, LEX nr 499847; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 października 2010 r., SA/Wr 397/10, OwSS 2011/1/70, LEX nr 726575). Jednocześnie w projekcie planu wprowadzono korektę spełniającą częściowo postulowane rozwiązania komunikacyjne:

*„Na terenie jednostki oznaczonym symbolem 3 KK w granicach wydzieleń wewnętrznych określonych na rysunku planu i oznaczonych symbolami 1 wwC, 2 wwC, 3 wwC, 4 wwC dopuszcza się budowę wielopoziomowych budowli komunikacyjnych oraz przebudowę, remont lub modernizację istniejących przejazdów kolejowych, w tym zmianę ich lokalizacji."*

Ad. 2.3)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie braku zgody na odsunięcie linii zabudowy od strony rzeki Zielona (Szalona).

Rozpatrując złożoną uwagę w ww. zakresie, zdecydowano ograniczyć możliwość lokalizacji nowej zabudowy w tak bliskim sąsiedztwie cieku rzeki Zielona (Szalona). Ponadto stwierdzono, konieczność określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy wynika z §4 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Rozporządzenie to, określa między innymi, że ustalenie linii zabudowy, stanowi obowiązkowy element ustaleń planistycznych.

Ad. 2.4)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmniejszenia szerokości drogi lokalnej 4 KDL. Rozpatrując złożoną uwagę w ww. zakresie, stwierdzono że zarówno szerokość jak i przebieg przedmiotowej drogi wynika bezpośrednio z obowiązującego dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwala rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Ad. 2.5)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie braku zgody na lokalizację drogi lokalnej 4 KDL. Rozpatrując złożoną uwagę w ww. zakresie, stwierdzono że zarówno szerokość jak i przebieg przedmiotowej drogi wynika bezpośrednio z obowiązującego dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwala rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Oznacza to jednocześnie, brak możliwości likwidacji drogi oznaczonej symbolem 4 KDL.

Ad. 2.6)

Złożona uwaga nie została uwzględniona w zakresie:

a) wyłączenia terenu 2 UMN z granic obszaru projektowanego Parku Krajobrazowego Dolina Odry,
b) wyłączenia terenu 2 UMN z granic Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie" oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020017 „ Grądy w Dolinie Odry",
c) wyłączenia terenu 2 UMN z granic strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia - granica terenu ochrony pośredniej.

Rozpatrując złożoną uwagę w zakresie liter a, b i c stwierdzono, że złożone uwagi są niezgodne z wymogami dotyczącymi zakresu ustaleń planu, a w szczególności wymaganiami określonymi w §4 pkt 3 lit. b oraz §7 pkt 6 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Wymienione przepisy narzucają obowiązek oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, jak również wprowadzenia odpowiednich, wynikających z tego faktu ustaleń. Oznacza to, że kwestionowane zapisy nie stanowią ustaleń wynikających z decyzji planistycznych gminy i stanowią de facto treść informacyjną, odsyłającą do innych przepisów prawa miejscowego ustanawianego na innych szczeblach administracji. Ponadto ustalenia te wynikają z przyjętych do planu wniosków złożonych przez szereg organów-instytucji oraz dokonanych wcześniejszych uzgodnień i opinii – w szczególności z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska, Zarządem Województwa Dolnośląskiego, Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.

.....

**Burmistrz Siechnic**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części.**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr ..... z dnia | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. | 05.04.2013r. | Maria i Andrzej Mickiewicz ul. Polna 8 55-011 Siechnice | Sprzeciw dotyczący zmiany przeznaczenia działki 409/19 obręb Siechnice z przemysłowej pod usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. | 409/19 Obręb Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Wniosek o nieprzekształcanie terenu wynikające z wprowadzenia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia. | | | | 27.05.2013r. | | | Uwaga nieuwzględniona. |
| 2. | 17.04.2013r. | Elżbieta Merda<br>ul. Kościuszki 12<br>55-011 Siechnice | Pozostawienie działki w przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | 228/9 Obręb Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| 3. | 17.04.2013r. | Daniel Szandała<br>ul. Kościuszki 28<br>55-011 Siechnice | Pozostawienie działki w przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | 228/17 Obręb Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| 4. | 17.04.2013r. | Lilianna Chyrowska<br>ul. Kościuszki 6<br>55-011 Siechnice | Pozostawienie działki w przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | 228/3 Obręb Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5. | 17.04.2013r. | Robert Sawicki<br>ul. Kościuszki 18<br>55-011<br>Siechnice | Pozostawienie działki w przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | 228/12<br>Obręb<br>Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| 6. | 22.04.2013r. | Michał Sawicki,<br>Teofila Sawicka<br>ul. Kościuszki 8<br>55-011<br>Siechnice | Pozostawienie działki w przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | 228/5<br>Obręb<br>Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| 7. | 24.04.2013r. | Jan i Maria Sawiccy<br>ul. Kościuszki 16<br>55-011<br>Siechnice | Pozostawienie działki w przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | 228/11<br>Obręb<br>Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| 8. | 29.04.2013r. | Alina Janocha<br>ul. Kościuszki 2<br>55-011<br>Siechnice | Pozostawienie działki w przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | 228/6<br>Obręb<br>Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9. | 30.04.2013r. | Mieszkańcy ulicy Kościuszki | Pozostawienie działki w przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | 228/12, 228/17, 228/16, 228/15, 228/13, 228/9, 228/8, 228/5, 228/3, 228/1, 228/2 Obręb Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| 10. | 08.05.2013r. | Zdzisław Sajan, Jolanta Sajan, Dorota Sanocka, Tomasz Sanocki ul. Kościuszki 20 55-011 Siechnice | Pozostawienie działki w przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | 228/13 Obręb Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11. | 25.04.2013r. | Tomasz Turek „ELFEKO" 81-061 Gdynia, ul. Hutnicza 20A w imieniu: TAURON Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie, oddział we Wrocławiu, Plac Powstańców Śląskich 20, 53-314 Wrocław | Dodanie do uchwały zapisu, wyłączającego wpływ terenów biologicznie czynnych na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrznych linii elektroenergetycznych), w obszarze korytarza technologicznego przeznaczonego dla projektowanej linii wysokiego napięcia. | | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| 12. | 30.04.2013r. | Bartosz Kawa EDF Polska CUW Sp. z o.o. ul. Złota 59 00-120 Warszawa Kontakt: ul. Ciepłownicza 1 31-587 Kraków w imieniu: Zespołu Elektrociepłown i Wrocławskich KOGENERACJ A S.A. ul. Łowiecka 24 50-220 Wrocław | Dopuszczenie na terenie objętym planem wszelkiego rodzaju sieci i przyłączy gazowych, w tym szczególnie wysokiego ciśnienia. | 621/1, 621/2, 229/4, 615/2, 229/1, 621/2, | | 27.05.2013r. | 27.05.2013r. | | | Uwaga uwzględniona częściowo. |
| | | | Wykreślenie z rysunku planu trasy gazociągu. | 615/2, 615/3, 230/3, 230/22, | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Zmiana zapisu §3 ust. 3 dotyczącego korytarza technologicznego, zgodnie z zał. uwagą. | 634/3, 279/1, 279/2, 279/3, 279/4, 398/1, 405/7, 405/12, 398/4 | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Zmiana zapisu §28 ust. 2 polegająca na umożliwieniu likowania infrastruktury technicznej w obszarze strefy ochronnej dla obszarów przeciwpowodziowych. | 398/4, 404/7, 670, 766, 669, 401, 671, 402/1, 402/2, 403, | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Uwaga dotyczy zgody na likwidację obecnych kolizyjnych rozwiązań komunikacyjnych dróg 6 KDL i 3 KDL. | 631/5, 631/1 obręb Siechnice | | | 27.05.2013r. | | | Uwaga nieuwzględniona. |
| | | | Zmiana zapisu §44 ust. 2 polegająca na umożliwieniu odprowadzania ścieków przemysłowych po odpowiednim oczyszczeniu do wód powierzchniowych zgodnie w sposób nie naruszający zasad ochrony ujęć wody. | | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Zmiana zapisu §45 ust. 2 polegająca na umożliwieniu rozbudowy sieci elektroenergetycznych na terenach do których inwestor posiada zgodę właściciela. | | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Zmiana zapisu §46 ust. 1-3 polegająca na umożliwieniu rozbudowy sieci gazowej na terenach do których inwestor posiada zgodę właściciela. | | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Korekta przebiegu pasa linii napowietrznej 110 kV | | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| 13. | 08.05.2013r. | Mariola Latańska Aleja Niepodległości 44 55-020 Żórawina | Pozostawienie w pełni dotychczasowej funkcji dla działek, określonych w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. | 228/2, 228/10, 228/12 Obręb Siechnice | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę 218/2. | | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Brak zgody na odsunięcie linii zabudowy od strony rzeki. | | | | 27.05.2013r. | | | Uwaga nieuwzględniona. |
| 14 | 09.05.2013r. | Krystyna Müller<br>ul. Polna 3<br>55-011<br>Siechnice | Brak zgody na przebieg drogi lokalnej 3 KDL, na odcinku od ul. Polnej 3 do Polnej 10. | | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Brak zgody na szerokość drogi lokalnej 4 KDL | | | | 27.05.2013r. | | | Uwaga nieuwzględniona. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15 | 09.05.2013r. | Maria i Mariusz Budzyńscy, Magdalena i Mieszko Budzyńscy ul. Polna 10 55-011 Siechnice | Brak zgody na przebieg drogi lokalnej 3 KDL pomiędzy posesjami przy ul. Polnej 3 i 10. | | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Brak zgody na lokalizację drogi lokalnej 4 KDL. | | | | 27.05.2013r. | | | Uwaga nieuwzględniona. |
| 16 | 09.05.2013r. | Aleksandra Caba „Caba Groszek Architekci Sp. j.” Ul. Podwale 75, 50-449 Wrocław w imieniu: KALIZEA POLSKA Sp. z o.o. Ul. Polna 8a, 55-011 Siechnice | Zawnioskowanie przez Burmistrza o wyłączenie przedmiotowego terenu spod ochrony konserwatorskiej. | 409/20, 409/11, 4110/4, 411/1, 685/19. | | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Zmniejszenie współczynnika powierzchni terenów biologicznie czynnych z 25% na 20%. | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Zniesienie zapisu ograniczającego maksymalną liczbę kondygnacji równą 3. | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Dopuszczenie zabudowy wyższej niż 14 m ze względu na wymogi technologiczne. | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Zmiana wymogów dotyczących geometrii dachów poprzez określenie ich jak dla zabudowy przemysłowej. | 27.05.2013r. | | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Uzupełnienie zapisu o dopuszczenie zbiorników bezodpływowych dla ścieków sanitarnych oraz odprowadzania ścieków deszczowych do wód powierzchniowych. | 27.05.2013r. | 27.05.2013r. | | | Uwaga uwzględniona z ograniczeniami wynikającymi ze strefy ochrony ujęcia wody - powierzchniowej dla miasta Wrocławia- granica terenu ochrony pośredniej. |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Zmniejszenie współczynnika powierzchni terenów biologicznie czynnych z 25% na 20%. | 27.05.2013r. | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Zniesienie zapisu ograniczającego maksymalną liczbę kondygnacji równą 3. | 27.05.2013r. | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Dopuszczenie zabudowy wyższej niż 14 m ze względu na wymogi technologiczne. | 27.05.2013r. | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Zmiana wymogów dotyczących geometrii dachów poprzez określenie ich jak dla zabudowy przemysłowej. | 27.05.2013r. | | | Uwaga uwzględniona. |
| | | | Uzupełnienie zapisu o dopuszczenie zbiorników bezodpływowych dla ścieków sanitarnych oraz odprowadzania ścieków deszczowych do wód powierzchniowych. | 27.05.2013r. | 27.05.2013r. | | Uwaga uwzględniona z ograniczeniami wynikającymi ze strefy ochrony ujęcia wody - powierzchniowej dla miasta Wrocławia- granica terenu ochrony pośredniej. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Wyłączenie terenu z obszaru projektowanego parku krajobrazowego Dolina Odry. | | | | 27.05.2013r. | | | Uwaga nieuwzględniona. |
| | | | Wyłączenie terenu z obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 020002 „Grądy Odrzańskie" oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 020017 „Grądy w Dolinie Odry" | | | | 27.05.2013r. | | | Uwaga nieuwzględniona. |
| | | | Wyłączenie terenu z obszaru ochrony ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia- granica terenu ochrony pośredniej. | | | | 27.05.2013r. | | | Uwaga nieuwzględniona. |

**Załączniki:**
**zbiór uwag zamieszczonych w wykazie**

.....
(podpis Burmistrza)