

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice – ETAP II

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się w następujący sposób nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic uwagi, wniesione do projektu przedmiotowego planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 listopada 2023 r. do 27 listopada 2023 r., dla których termin składania określono do dnia 11 grudnia 2023 r. i podczas którego wpłynęło 6 pism z uwagami:

1. Uwaga nr 1, wpłynęła w dniu 22 listopada 2023 r. i została złożona przez Radę Mieszkańców Siechnic, o następującej treści:

„Rada Mieszkańców Siechnic przedstawia następujące uwagi i rekomendacje:

- funkcję mieszkaniową kwartału pomiędzy ulicami ks. S. Danieckiego, Jana Pawła II, Modrzewiową i Jarzębinową dostosować do funkcji okalających ten obszar od strony centrum tj. funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, zachowując spójność urbanistyczną pod kątem wysokości;
- na obszarze 10U i 1U/P zaplanować kontynuację do 12ZP zieleni urządzonej;
- na obecnym obszarze 10M/U zaplanować kontynuację 12ZP zieleni urządzonej,
- na obszarze 12 MNI wprowadzić MW do 14 metrów wysokości z usługami w parterze.”

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Nie jest możliwe dostosowanie kwartału pomiędzy ulicami ks. S. Danieckiego, Jana Pawła II, Modrzewiową i Jarzębinową do funkcji okalających ten obszar od strony centrum, czyli wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, gdyż byłoby to niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – zwanego dalej studium.

Ustalenia projektu w zakresie przeznaczenia tych terenów są zgodne z ustaleniami studium.

Wydzielenie z terenów 10U i 1U/P odrębnych terenów zieleni nieurządzonej (ZN) również nie jest możliwe. Takie działanie naraziłoby Gminę Siechnice na roszczenia, właścicieli nieruchomości znajdujących się w granicach tych obszarów, z tytułu obniżenia wartości ich części w stosunku do przeznaczenia ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto teren oznaczony w projekcie symbolem 12ZP nie sąsiaduje bezpośrednio z w/w terenami, tylko znajduje się po drugiej stronie drogi (ul. Sienkiewicza), oznaczonej w projekcie symbolem 5KDZ, więc wyznaczenie odrębnego terenu o symbolu ZN nie stanowiłoby żadnej kontynuacji przebiegu 12ZN. Podkreślenia wymaga również fakt, iż teren oznaczony w projekcie symbolem 12ZN posiada takie samo przeznaczenie jak ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w Centrum (uchwała nr XXVIII/206/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2016 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 9 września 2016 r., poz. 4150) – zwany dalej obowiązującym mpzp.

Zauważyć należy jednak, że Gmina Siechnice widzi potrzebę realizacji wzdłuż rowu, oznaczonego w projekcie planu symbolem 11WS, szpalery zieleni wysokiej i ścieżki umożliwiającej mieszkańcom komunikację pieszą, która to jest planowana do realizacji w ramach funkcji WS. Ponadto zapisy projektu dopuszczają przejścia piesze na terenie 11WS oraz zieleni urządzonej (jako przeznaczenie uzupełniające) na terenach oznaczonych symbolami 10U i 1U/P.

Wprowadzanie na obszarze 10M/U kontynuacji terenu 12ZP również nie jest możliwe, gdyż teren ten nie sąsiaduje bezpośrednio z terenem ozn. symb. 10M/U. Uwaga w tym zakresie jest także mało precyzyjna, bowiem nie wskazano gdzie miałyby zostać wprowadzony teren zieleni nieurządzonej (ZN) na terenie 10/MU. Czy miałyby to być pasy wzdłuż drogi oznaczonej w projekcie symbolem 4KZD, czy wzdłuż terenu 30KDD. Zaznaczyć należy również, że w obowiązującym mpzp nie wprowadzono takiego przeznaczenia na tym obszarze (ozn. w projekcie obecnie jako 10M/U), a więc ograniczenie w nowym planie miejscowym możliwości zagospodarowania tych nieruchomości naraziłoby Gminę Siechnice na odszkodowania, o których wspomniano wyżej.

Podkreślenia wymaga również fakt, że na terenie 10M/U projekt planu przewiduje jako przeznaczenie uzupełniające zieleni urządzonej. Z kolei, jeżeli intencją Rady Mieszkańców było wskazanie konieczności wprowadzenia terenów zieleni urządzonej – jako kontynuacji terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 13ZP to wskazać należy, że na terenie ozn. w proj. planu symbolem 4KDZ, którego przeznaczenie to drogi publiczne – możliwa jest realizacja zieleni przydrożnej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych i sukcesywnie uzupełniana zgodnie ze stanem faktycznym.

Brak możliwości zmiany przeznaczenia terenu 12MNI na MW, gdyż byłoby to niezgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium teren ten znajduje się w granicach jednostki oznaczonej symbolem MNIU-Si3, na którym przewiduje się zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z usługami. W zapisach studium nie dopuszczono możliwości realizacji na tym obszarze zabudowy wielorodzinnej. Wprowadzenie żądanych przez Radę Mieszkańców zmian spowodowałoby stwierdzenie nieważności uchwały w tym zakresie lub w całości przez Wojewodę Dolnośląskiego. Zauważyć należy również, że zarówno w/w obowiązujący mpzp dla obszaru położonego w Centrum, jak i projekt planu dopuszczają na tym terenie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z maksymalnie dwunastoma lokalami mieszkalnymi oraz nieuciążliwych usług podstawowych, lokalizowanych jako wbudowane w budynki (jako przeznaczenie uzupełniające).

Wobec powyższego zmiana ustaleń przedmiotowego projektu planu miejscowego w zakresie wskazanym w uwadze jest nieuzasadniona.

2. Uwaga nr 2, wpłynęła w dniu 24 listopada 2023 r. i została złożona przez osobę prawną, o następującej treści:

„W nawiązaniu do informacji w sprawie wyłożenia projektu MPZP (-----) S.A. uprzejmie informuje, że na obszarze objętym planowaniem znajdują się, stanowiące własność (-----) S.A., napowietrzne linie elektroenergetyczne: dwutorowa 110 kV oraz 20 kV L-206, L-203 a także stacje słupowe o nr: WRW2028, WRW2030, WRW3053, WRW2029, WRW4045, WRW2373, WRW2938, WRW2030, WRW3706, WRW2365, WRW2119, WRW3052, WRW4382, WRW3326, WRW4626 oraz sieć rozdzielcza niskiego napięcia. Na załączniku graficznym Planu prosimy o uwzględnienie wymienionych stacji transformatorowych. Wszelkie informacje dotyczące naszej sieci można uzyskać w Wydziale Dokumentacji Oddziału we Wrocławiu przy ul. (-----).

W odniesieniu do istniejących linii napowietrznych 110 kV i 20 kV wnioskujemy o wprowadzenie do tekstu uchwały niżej wymienionych zapisów:

A. Definicja: „Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej).

Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD".

B. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV-22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych SN- 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV-7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);

- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV-0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Pasy technologiczne linii napowietrznych 110 kV uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

- a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
- b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
 - 15 m dla linii napowietrznych WN-110 kV;
 - 10 m dla linii napowietrznych SN;
 - 5 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
 - 3 m dla linii kablowych WN-110 kV;
 - 2,5 m dla linii kablowych SN, nn

należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu."

C. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

D. W przypadku konieczności przebudowy linii elektroenergetycznej w związku z planowanymi przez Inwestorów zamierzeniami przebudowa tych linii odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora na warunkach określonych przez właściciela tych urządzeń, sieci."

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wymienione w uwadze napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV i SN20kV są oznaczone na rysunku planu wraz z pasami technologicznymi zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym oraz z wnioskami zarządcy sieci elektroenergetycznej, złożonymi na wstępnym etapie prac planistycznych.

Zarządca sieci wnioskował o wprowadzenie stref odpowiednio:

- dla linii WN-110kV – 5m od osi linii, z dodatkiem 1m oraz zgodnie przepisami odrębnymi
- dla linii SN-20kV 2,5m od osi linii, z dodatkiem 0,3m oraz zgodnie przepisami odrębnymi.

Wnioski te zostały uwzględnione w projekcie planu.

Dodatkowe zapisy wnioskowane w uwadze nie mogą zostać uwzględnione ponieważ wprowadzenie takich zapisów naruszyłoby zasady techniki prawodawczej, gdyż mają one w szczególności charakter opisowy i uzależniają realizację ustaleń planu miejscowego od nieznanych na tym etapie warunków określanych przez zarządcę sieci.

Wprowadzenie tych zapisów skutkowałoby naruszeniem prawa i w konsekwencji mogłoby doprowadzić do uchylecia uchwały w sprawie planu miejscowego w części lub w całości.

3. Uwaga nr 3, wpłynęła w dniu 6 grudnia 2023 r. i została złożona wspólnie przez 3 osoby fizyczne, o następującej treści:

„Na podstawie art. 8e. ust. 1. pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, składamy niniejszą prośbę wraz z wnioskiem o jej uwzględnienie w całości.

Dotyczy: W art. 1. pkt. 2. lit. b tejże ustawy zmienia się brzmienie ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która to zmiana wprowadza konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, przy projektowaniu nowych inwestycji.

W związku z powyższym oraz z uwagi na ważny interes społeczny, a także nasz ważny interes

osobisty uprzejmie prosimy o uwzględnienie w całości naszych uwag do Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, Gmina Siechnice - Etap II i nadanie na całej naszej działce 317, która jest naszą własnością oraz na całej działce 315, której jesteśmy współwłaścicielami - na przedmiotowym planie klasyfikacji 7MNI/U.

W celu łatwiejszego i jednoznacznego wyartykułowania naszego stanowiska, pozwalamy sobie złożyć w załączeniu do niniejszego pisma mapkę z interesującym nas fragmentem planu w kształcie proponowanym przez planistę, a także drugą mapkę z tym samym fragmentem w kształcie proponowanym przez nas.

Poniżej przedstawiamy szczegółową analizę przedmiotu wniosku, ale już przy pobieżnym

porównaniu projektów graficznych widać ewidentnie, iż projekt przez nas proponowany

charakteryzuje się dużo doskonalszym ładem architektonicznym, co w świetle ustawy jest bardzo

ważne. Już wizualnie widać, iż projekt proponowany - poddany pod opinię interesariuszy, a sporządzony przez planistę, zawiera udziwnione wyłączenia części działek spod przeznaczenia

funkcjonalnego jakie jest określone dla działek bezpośrednio sąsiadujących. Takie rozwiązanie jest zupełnie nieuzasadnione, niefunkcjonalne, wprowadzające nieład oraz problemy, które zostaną opisane poniżej. Doprawdy trudno zgadnąć, co kierowało planistą, jakie interesy albo kolizje interesów, iż postanowił z całego dość zornego planu, wyciąć na siłę prostokąt z „zabkami”, z innym posiadają tereny przyległe. Już wizualnie jest to bardzo staję się jeszcze bardziej oczywiste, iż taki projekt jest jednak funkcjonalnym, niż przeznaczeniem nie harmonijne, wręcz dziwaczne. Jednak staję się jeszcze bardziej oczywiste, iż taki projekt jest nieprawidłowy, gdy przeanalizuje się jego skutki społeczne i ekonomiczne. Takie działanie planisty jest w sposób Oczywisty sprzeczne z art. 13m. ust. 1. przedmiotowej ustawy.

Chodzi o fakt, iż wszystkie tereny przyległe do naszych działek 317 i 315 dla której jest proponowana klasyfikacja 3MN, są sklasyfikowane jako obszary zabudowy MNI/U (od strony wschodniej), MNU (od strony południowej) lub nawet 5U oraz 1M/U od strony zachodniej). Jedynie działka, której jesteśmy właścicielami ma zaplanowaną klasyfikację 3MN, co w przyszłości uniemożliwi nam prowadzenie takich samych zasad zabudowy, jak na analogicznych terenach przyległych. Po drugiej stronie ulicy 1 Maja będzie istniała możliwość prowadzenia inwestycji nawet jeszcze bardziej potencjalnie uciążliwych, niż na pozostałych działkach graniczących z naszą. My zaś będziemy pozbawieni takie możliwości, jakie będą mieli właściciele działek przyległych z każdej strony. Zatem będziemy potencjalnie obciążeni tymi dolegliwościami spowodowanymi przez naszych sąsiadów, ale sami nie będziemy mogli mieć takich samych możliwości inwestycyjnych jak sąsiedzi. Takie rozwiązanie byłoby rażąco niesprawiedliwe, niefunkcjonalne i nieuzasadnione jakkolwiek racjonalną przyczyną. Nawet biorąc pod uwagę nie tylko działki przyległe do naszych nieruchomości, ale także te dalsze, to widać, iż jest zachowany ład architektoniczny dla całego pasa działek wzdłuż ulicy Opolskiej i tylko nasze działki i jeszcze działka naszego sąsiada od strony północnej, zostały w sposób sztuczny pokraczny z tego pasa wycięte. Zmniejsza to relatywnie wartość naszych działek oraz zabiera nam potencjalne możliwości inwestycyjne, jakie będą posiadali wszyscy nasi sąsiedzi.

Z wyżej wymienionych względów uprzejmie prosimy Pana Burmistrza o zweryfikowanie projektu przedstawionego przez planistę i uwzględnienie w całości naszych uwag wniosku.”

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Przeznaczenie części dz. 315 i 317 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. W studium tereny te znajdują się częściowo w granicach jednostki MN-Si4, a częściowo w granicach jednostki MNIU-Si5. Ustalenie projektu są również tożsame z zapisami obowiązującego miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w Centrum (uchwała nr XXVIII/206/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2016 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 9 września 2016 r., poz. 4150).

Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem zgodności projektu planu miejscowego ze studium, co w konsekwencji mogło by doprowadzić do uchylenia uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego w części lub w całości.

Zauważyć należy również, że przedmiotowe nieruchomości posiadały takie samo przeznaczenie w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum (uchwała Nr XXXI/276/2000 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29 grudnia 2000 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 17 z dnia 8 marca 2001r. poz. 175).

4. Uwaga nr 4, wpłynęła w dniu 6 grudnia 2023 r. i została złożona przez osobę fizyczną, o następującej treści:

„(...) Jako przyszły mieszkaniec miasta Siechnice zamieszkały przy ul. Paderewskiego 55/2 wnoszę o zmianę MPZP dotyczącą działki o sygnaturze 20MN (...). Miasto w porozumieniu z deweloperem postanowiło wybudować drogę Paderewskiego zgodnie z zaznaczeniem na poniższym wyrysie. W planie jest sporządzenie jezdni z pobocznymi dla pieszych i rowerzystów o długości 600 m. Wiadomo też, że nie będzie na jej ani jednego miejsca parkingowego publicznego. Poza przewidzianymi miejscami postojowymi prywatnymi, w okolicy nie ma żadnego miejsca postojowego publicznego - nie wliczając terenu MOSIRu po przeciwnej stronie Laguny. Zapewnienie płynności ruchu na całej długości ulicy będzie wiązało się z jej oznakowaniem. Niezależnie czy będzie to strefa zamieszkania czy zakaz postoju bądź zatrzymania z pewnością pojawi się problem z brakiem tymczasowych miejsc postojowych, co spowoduje wzrost niezadowolenia lokalnej społeczności. W związku z powyższym część działki 20MN mogła by pełnić funkcję parkingu publicznego o ilości miejsc około 40, z zagospodarowaną przestrzenią zieloną. Aby racjonalnie wykorzystać tak powstały parking można było by zainstalować parkometr i ustalić taryfę z możliwością wykupu abonamentu. Każdy obywatel miałby wtedy szansę skorzystać z obiektu, a problem z dostępnością miejsc parkingowych byłby choć częściowo rozwiązany. Proszę o nielekceważenie sprawy, gdyż problem z parkowaniem jest narastający. Tym bardziej, że okolica coraz bardziej rozbudowuje się a w MPZP nie zostało przewidziane żadne rozwiązanie tego problemu.”

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 20MN na cele parkingu narazi Gminę Siechnice na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które wskazane jest w obowiązującym mpzp, na teren obsługi komunikacji - parking).

Przeznaczenie w/w terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN stanowi utrzymanie ustaleń obecnie obowiązującego mpzp z korektą, wynikająca z zatwierdzonej decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (ZRID) wyznaczającej nowy przebieg ul. Paderewskiego (teren 38KDD) na podstawie przeprowadzonej procedury ZRiD.

Odnosząc się do poruszonych kwestii dotyczących miejsc postojowych zauważyć należy, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w Centrum (uchwała nr XXVIII/206/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2016 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 9 września 2016 r., poz. 4150) – obejmujący swoim zasięgiem tereny zlokalizowane przy ul. Ignacego Jana Paderewskiego – zawiera ustalenia w zakresie minimalnej wymaganej ilości miejsc do parkowania, które powinna zapewnić inwestor na terenie realizacji danego przedsięwzięcia.

Zauważyć należy jednak, że zapisy projektu planu dopuszczają możliwość realizacji zieleni urządzonej i parkingów na terenie 20MN jako przeznaczenia uzupełniającego. Istnieje zatem ewentualna możliwość zrealizowania w tym miejscu terenu zielonego i parkingu na części tego obszaru.

Z kolei inwestycja, dotycząca wykonania przez gminę parkingu publicznego może zostać zrealizowana jedynie wówczas, gdy nieruchomości stanowi własność jednostki samorządu terytorialnego. W tym przypadku działka nr 542/323, która w projekcie planu oznaczona jest symbolem 20MN, nie stanowi własności Gminy Siechnice.

5. Uwaga nr 4, wpłynęła w dniu 7 grudnia 2023 r. i została złożona przez osobę fizyczną, o następującej treści:

„...działając w imieniu własnym oraz w imieniu Mieszkańców Siechnic, a zwłaszcza ul. Ignacego Jana Paderewskiego i okolicznych, mając na uwadze dobro społeczne, estetykę otoczenia oraz bezpieczeństwo, niniejszym wnoszę uwagi do „Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice - Etap II”.

Uwagi dotyczą przeznaczenia działek 542/323 i 542/328. Na podstawie wyżej wskazanego projektu teren działki te mają otrzymać przeznaczenie „MN” i oznaczono je jako „20MN”. Mając jednak na uwadze fakt powstawania bardzo dużego osiedla po południowo-zachodniej stronie zbiornika wodnego „Błękitnej laguny” warto byłoby się zastanowić nad zmianą przeznaczenia tychże działek.

Wskazać bowiem na wstępie należy, iż wyżej wskazane działki leżą pomiędzy planowaną drogą, która zgodnie z rzeczoną projektem oznaczona została numerem „38 KDD” a działkami 542/318, 542/70, 542/69, 542/68 i 542/140. Teren ten jest podczas wykonania oględzin i wizji lokalnej wcale nie takim dużym, jak wygląda on na rzutach. Podkreślić bowiem trzeba, iż w chwili obecnej droga dojazdowa do wszystkich domów i mieszkań odbywa się właśnie na planowanej drodze „38 KDD”, nie ma bowiem możliwości wjazdu od drugiej strony ul. Paderewskiego, tj. od ul. Rozwadowskiego. Niemniej jednak mając na uwadze, iż ul. Rozwadowskiego, jak i obecny łącznik ul. Paderewskiego i ul. Henryka III zostaną w końcu w całości zrealizowane to nadal stanowią one dwie jedyne drogi dojazdowe do bardzo dużego osiedla. Przechodząc zatem do meritum, wskazać należy, iż przeznaczenie terenu, który w projekcie określony został jako „20 MN” może stanowić znaczne utrudnienie dla korzystania z tej drogi (czyt. jednego z dwóch łączników ul. Paderewskiego) oraz przyszłych ewentualnych mieszkańców tego terenu. Natężenie ruchu na każdym z łączników będzie bardzo wysokie, co z pewnością utrudni korzystanie zgodnie z przeznaczeniem z nieruchomości „20 MN”, a także z drogi „38 KDD”.

Kolejno, wskazać należy na to, że ul. Paderewskiego jak i sam wspomniany łącznik z pewnością będą stanowiły miejsce parkingowe dla osób odwiedzających Błękitną lagunę”, zaś na ul. Paderewskiego nie zaplanowano miejsc postojowych. Zastawienie jednego z dwóch łączników, nawet jeśli miałoby być zakazane odpowiednim oznakowaniem z pewnością bardzo utrudni korzystanie z niego, a także spowoduje, że hipotetyczni mieszkańcy terenu „20 MN” będą mieli problem z dzikim parkowaniem, zresztą nie tylko oni, ale i także mieszkańcy całej ul. Paderewskiego oraz ul. Dmowskiego. Wspomnieć wypada także, iż parking miejski, który znajduje się po drugiej stronie zbiornika wodnego w czasie sezonu letniego jest przepełniony, a dodatkowo w każdym innym sezonie odwiedzający szukają w okolicy bezpłatnego parkingu.

Jako kolejny argument wskazać należy to, że w najbliższym czasie powstawały będą dalsze zabudowania, które ulokowane będą po zachodniej stronie planowanej ul. Dmowskiego. Z posiadanych informacji, ma to być zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Uzasadnienie powyższego fragmentu odnosi się także in extenso do tego argumentu. Do tego dodać trzeba, iż na tym terenie mieszkało będzie znacznie więcej osób niż w chwili obecnej, co też spowoduje zwiększenie się ruchu oraz związane z tym problemy, ale i także spowoduje znaczne niebezpieczeństwo dla pieszych i rowerzystów.

W końcu wskazać należy na unikatowość tego terenu. Mianowicie dziko żyją na nim sarny, bażanty i innego rodzaju zwierzęta. Dodatkowo fragment ten stanowi bardzo przyjemny teren, który mimo, iż jest w nie najlepszym stanie, to upiększa tereny wokół. Proszę spojrzeć na to w ten sposób, że jeżeli w tym miejscu powstaną dalsze zabudowania nawet zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to unikatowość tak pięknego zbiornika wodnego zostanie zmarginalizowana.

Wielu mieszkańców szczeni się tym, że mają w swoim mieście taki teren, gdzie mogą pospacerować i mimo że są w mieście mogą także wypocząć. Wskazać także należy, że z drugiej strony drogi oznaczonej jako „38 KDD” tereny przeznaczone zostały na zabudowę mieszkaniową o niskiej i z pewnością zabudowa tego miejsca

zabudową mieszkaniową będzie znacznie wpływała bezpieczeństwo mieszkańców, pieszych oraz kierujących samochodami. Dla zachowania ciągłości oraz aby zachować walory estetyczne i nie spowodować powstanie ogromnego molochu, należałoby właśnie zagospodarować tym terenem tak, aby był przyjemny i wprowadzający, tak jak sama „Błękitna laguna”, w stan odpoczynku, niewiele jest bowiem tak unikatowych miejsc w miastach. W naszej ocenie, jako że tereny „23.19 ZP”, „23.18 ZP”, „23.17 ZP”, „23.16 ZP” i „23.15 ZP”, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią właśnie zieleni urządzoną to tak samo w miejscu „20 MN”, a przynajmniej w jego części powinna powstać właśnie tożsama zieleni urządzona.

Tak jak wskazano powyżej, oczywistym jest, iż przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jest najbardziej opłacalne materialnie, ale trzeba zastanowić się nad tym czy takie winno być przeznaczenie każdego, nawet tak unikatowego terenu, zwłaszcza położonego w tak malowniczym miejscu.

Na zakończenie warto dodać także, iż pierwotnie na terenie „20 MN” planowano położenie łącznika, co na szczęście zostało zmienione, wówczas Miasto straciłoby z pewnością ten teren na rzecz drogi. Abstrahując już od powyższego należy zastanowić się czy postawienie dwóch czy trzech domów będzie faktycznie lepsze niż przeznaczenie tego terenu na coś co wkomponuje się w jeziorny klimat.

Warto także wskazać na przebieg dyskusji publicznej, która odbyła się w Urzędzie Miejskim w Siechnicach w dniu 22 listopada 2023 r. Niestety nasz pomysł, aby ponownie i dogłębniej przeanalizować sprawę został przez obecnych tam pracowników Urzędu wręcz wyśmiany, nikt nie chciał nawet w jak najmniejszym stopniu zainteresować się estetyką oraz bezpieczeństwem tego terenu, bo jak wskazano, Miasto straciłoby na tym dużo pieniędzy. W ocenie mieszkańców tak prowadzona dyskusja daleka jest od czegoś określanego dyskusją publiczną.

Mając na uwadze powyższe, bardzo proszę o podjęcie pogłębionej analizy przedmiotowego przeznaczenia terenu określonego w projekcie planu jako „20 MN”. W przypadku chęci podjęcia dalszej dyskusji na ten temat pozostają oczywiście do dyspozycji osobiście, drogą mailową oraz

telefoniczną.”

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 20MN na cele parkingu narazi Gminę Siechnice na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które wskazane jest w obowiązującym mpzp, na teren obsługi komunikacji - parking).

Przeznaczenie w/w terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN stanowi utrzymanie ustaleń obecnie obowiązującego mpzp z korektą, wynikająca z zatwierdzonej decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (ZRiD) wyznaczającej nowy przebieg ul. Paderewskiego (teren 38KDD) na podstawie przeprowadzonej procedury ZRiD.

Odnosząc się do poruszonych kwestii dotyczących miejsc postojowych zauważyć należy, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w Centrum (uchwała nr XXVIII/206/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2016 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 9 września 2016 r., poz. 4150) – obejmujący swoim zasięgiem tereny zlokalizowane przy ul. Ignacego Jana Paderewskiego – zawiera ustalenia w zakresie minimalnej wymaganej ilości miejsc do parkowania, które powinna zapewnić inwestor na terenie realizacji danego przedsięwzięcia.

Zapisy planu muszą być również przestrzegane w przypadku przyszłych inwestycji w sąsiedztwie ul. Romana Dmowskiego, o których wspomniano w uwagach.

Zauważyć należy jednak, że zapisy projektu planu dopuszczają możliwość realizacji zieleni urządzonej i parkingów na terenie 20MN jako przeznaczenia uzupełniającego. Istnieje zatem ewentualna możliwość zrealizowania w tym miejscu terenu zielonego i parkingu na części tego obszaru.

Z kolei zagadnienie dotyczące parkowania pojazdów w niewłaściwym miejscu stanowi problem możliwy do rozwiązania poprzez odpowiednią organizację ruchu drogowego, która wprowadzana jest na drogach

publicznych na podstawie przepisów z tego zakresu. Nie jest więc to zagadnienie mogące zostać rozwiązane zapisami planu miejscowego.

Wspomnieć również trzeba, że działka nr 542/323, która w projekcie planu oznaczona jest symbolem 20MN, nie stanowi własności Gminy Siechnice. Nie jest więc możliwe wykonanie przez Gminę Siechnice na tej nieruchomości parkingu publicznego.

Jeżeli chodzi natomiast o tereny zielone to należy zwrócić uwagę na fakt, iż mieszkańcy terenów położonych w okolicy „Błękitnej Laguny” mają dostęp do otwartych terenów wokół tego zbiornika wodnego, a w niedalekim sąsiedztwie znajduje się teren parkowy. Projekt planu przewiduje również zwiększenie ilości terenów zieleni urządzonej (np. teren 15ZP). Mieszkańcy Siechnic, w tym zwłaszcza okolic „Błękitnej Laguny” mają więc dostęp do terenów zielonych, czyli miejsc pozwalających na odpoczynek na łonie przyrody, w tym na wały stanowiące element ścieżek rowerowych łączących miasto Siechnice z Groblicami i Kotowicami.

6. Uwaga nr 6, wpłynęła w dniu 11 grudnia 2023 r. i została złożona przez osobę prawną, o następującej treści:

„Działając jako pełnomocnik (-----) S.A., zgłaszam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice (dalej: MPZP):

- 1) Zgodnie z zapisami nowoprojektowanego planu miejscowego, dla terenu działek 386/1 386/4, 396/1 i fragmentu działki 550/4 położonych w obr. Siechnice, należących do (-----) S.A. wprowadzono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu literą „A” (§7 ust. 2), w której zostaje wprowadzony szereg rygorystycznych wytycznych ograniczających swobodne dysponowanie nieruchomościami Spółki, w tym:

- konieczność zachowania gabarytów, form i detalu przy przebudowie obiektów istniejących objętych ochroną. Zapis taki w połączeniu z nieprecyzyjnym opisem i wskazaniem budynków objętych ochroną ogranicza możliwości planowanej rewitalizacji obiektów zabytkowej elektrociepłowni oraz wygeneruje dodatkowe koszty. Zaznaczenia wymaga, że przy wykonywaniu wszelkich prac przy obiektach wpisanych do ewidencji zabytków, wymagających pozwolenia na budowę, projekt budowlany jest zgodnie z przepisami prawa opiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dlatego Spółka nie widzi konieczności zamieszczania tak szczegółowych wytycznych konserwatorskich w treści planu miejscowego.

- zakaz wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunku planu wyznaczonych liniami zabudowy - na terenie działki 386/1, na rysunku planu wrysowano linie zabudowy, które wyznaczają kilka niewielkich obszarów na terenie nieruchomości gdzie możliwa będzie jej zabudowa. Wyznaczenie obszarów możliwej zabudowy w ten sposób znacznie ogranicza władztwo Spółki nad swoją nieruchomością oraz obniża jej potencjał inwestycyjny. W obecnie obowiązującym planie miejscowym dla tego obszaru (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centrum, uchwalonego Uchwałą nr XXVIII/206/16 z dn. 25 sierpnia 2016r.) nie występują tak rygorystyczne obostrzenia – wnosimy o usunięcie z tekstu oraz rysunku mpzp ustaleń dotyczących linii zabudowy na terenie strefy szczególnej ochrony konserwatorskiej lub zmianę przebiegu linii zabudowy w taki sposób aby nie ograniczały w tak znacznym stopniu wykorzystania nieruchomości.

- Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości powodujących podział obiektów budowlanych. Poprzez obiekt budowlany, w myśl art.3 ust.1 Ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2023.682 t.j.) należy rozumieć budynki, budowle bądź obiekty małej architektury wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesione z użyciem wyrobów budowlanych. Uwzględniając definicję obiektu budowlanego oraz wyżej przywołany zakaz, ograniczeniu podlegają nie tylko podziały powodujące podział budynków lecz dotyczą niemal całego terenu EC Czechnica, co w znacznym stopniu ogranicza władztwo Spółki nad swoimi nieruchomościami. Wnosimy o usunięcie powyższego zakazu z ustaleń planu miejscowego lub jego doprecyzowanie.

- Zakaz stosowania przegrodzeń wewnątrz historycznego zespołu zabudowań elektrociepłowni (za wyjątkiem niewielkiego fragmentu w północno-zachodniej części). Mając na uwadze, że przez teren (-----) S.A. objęty projektowanym planem miejscowym przebiegać będzie infrastruktura związana z układami technologicznymi nowego zakładu, dla której w przypadku rewitalizacji obiektów starej EC Czechnica i nadania im nowych funkcji, może okazać się konieczne wygrodzenie stref ochronnych w celu zabezpieczenia

jej przed dostępem osób trzecich oraz wykonywania prac eksploatacyjno-remontowych przez Spółkę, wnosimy o usunięcie zapisów dotyczących zakazu stosowania przegrodzeń.

2) W tekście (§ 7 ust. 4 podpunkt 1 litera c) oraz na rysunku planu zaznaczono obiekty „ujęte w ewidencji zabytków”, które do tej pory – zarówno w obecnie obowiązującym mpzp jak i ewidencji zabytków nie były wykazywane jako pozycje ujęte w ewidencji zabytków. Według wykazu zabytków dostępnego na biuletynie informacji publicznej Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wykaz z datą 13.10.2023r.) jak również zgodnie z kartami adresowymi zabytków (dostępnymi na bip gminy Siechnice) wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, nie występują obiekty takie jak:

- budynek administracyjny + łaźnia żeńska i magazyn (prawdopodobnie odpowiada to pozycji o nazwie: magazyny+ laboratorium ujętej w ewidencji zabytków),
- magazyn modeli i czyściwa
- zbiornik wodny (pozostałości po dawnej chłodni kominowej),
- chłodnia kominowa (w nowoprojektowanym mpzp oraz ewidencji zabytków wymienione są dwie chłodnie, podczas gdy w dostępnych dokumentacji widnieje jedna chłodnia),
- brama wjazdowa - we wschodniej części zespołu,
- stacja transformatorowa nasłupowa - we wschodniej części zespołu,
- podstacja transformatorowa o bryle w formie wieży – we wschodniej części zespołu,
- budynek garaży – we wschodniej części zespołu

Spółka nie była powiadamiana w ostatnim czasie o wszczęciu procedury wpisania dodatkowych obiektów do ewidencji zabytków oraz nie miała możliwości uczestniczenia w postępowaniu administracyjnym dotyczącym wpisu tych obiektów do gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 maja 2023 r. (sygn. akt P 12/18), Art. 22 ust. 1 pkt 3 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dotyczący ujmowania w gminnej ewidencji zabytków wyznaczonych przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w zakresie, w jakim ogranicza prawo własności nieruchomości przez dopuszczenie ujęcia nieruchomości jako zabytku nieruchomego w gminnej ewidencji zabytków, bez zapewnienia właścicielowi gwarancji ochrony prawnej przed dokonaniem takiego ograniczenia – został uznany za niezgodny z Konstytucją RP i z dniem 18 maja 2023 r. utracił moc w tym zakresie.

W treści planu jako obiekt objęty ochroną została wymieniona stacja transformatorowa nasłupowa we wschodniej części zespołu, której Spółka nie zidentyfikowała na terenie zakładu.

Dodatkowo, w szczególności zbiornik wodny wykazany w tekście i na rysunku planu jako zabytkowy (pozostałości po dawnej chłodni kominowej), w ocenie Spółki nie posiada wartości zabytkowych i nie powinien być obejmowany ochroną.

Mając na uwadze powyższe, Spółka wnosi o nie ujmowanie w treści i na rysunku planu obiektów, które do tej pory nie podlegały ochronie.

3) W tekście oraz na rysunku planu występuje niespójność dotycząca budynków ujętych w ewidencji zabytków wskazanych w tekście planu z budynkami zaznaczonymi na rysunku planu. Na rysunku planu jako ujęte w ewidencji zabytków wskazano budynek garażu zlokalizowany w północno-wschodniej części działki 550/4, podczas gdy nie jest on wymieniony w tekście mpzp jako obiekt zabytkowy. Budynki E1 (rozdzielni) i E2 (nastawni elektrycznej głównej), przylegające do budynku administracyjnego głównego również są znaczne na rysunku projektowanego mpzp jako ujęte w ewidencji zabytków, a nie są wymienione w treści planu jako podlegające ochronie. W tekście planu jako obiekt wpisany do ewidencji nie został uwzględniony także budynek T5 (pompowni wody zasilającej przylegający zachodnią ścianą do budynku turbogeneratorów I i II), natomiast jest on zaznaczony na rysunku planu jako chroniony. Wnosimy uzgodnienie rysunku planu z jego treścią oraz z aktualną ewidencją zabytków w zakresie budynków objętych ochroną.

4) W § 29 tekstu planu, zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U, (obejmującego m.in. działkę 386/1 obr. Siechnice). Dla tego obszaru została ograniczona dopuszczalna wysokość zabudowy do 9 m (w obecnie obowiązującym planie miejscowym dla

budynków ta wysokość wynosi 30 m). Prosimy o zachowanie dotychczas obowiązujących wytycznych co do wysokości zabudowy.

W odniesieniu do ustaleń w tekście mpzp dotyczących wymaganych minimalnej liczby miejsc postojowych – w planie miejscowym wskazano minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² obiektów usług oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² w przypadku obiektów: produkcji, składów, magazynów, baz logistycznych, budownictwa, handlu hurtowego. Wnosimy o zastosowanie w tekście planu mniej rygorystycznych zapisów dotyczących ilości wymaganych miejsc postojowych.

- 5) W § 29 tekstu planu (§ 29 występuje dwa razy w tekście mpzp) zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/U, (obejmującego m.in. działkę 550/4 obr. Siechnice).

Dla terenów tych została ograniczona dopuszczalna wysokość zabudowy do 9 m (w obecnie obowiązującym mpzp dla budynków wysokość ta wynosi 30 m). Prosimy o zachowanie dotychczas obowiązujących wytycznych co do wysokości zabudowy.

W odniesieniu do ustaleń w tekście mpzp dotyczących wymaganych minimalnej liczby miejsc postojowych – w planie miejscowym wskazano minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² obiektów usług oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² w przypadku obiektów: produkcji, składów, magazynów, baz logistycznych, budownictwa, handlu hurtowego. Wnosimy o zastosowanie w tekście planu mniej rygorystycznych zapisów dotyczących ilości wymaganych miejsc postojowych.

- 6) W tekście mpzp występują nieścisłości, które wymagają sprostowania lub doprecyzowania:

- W tekście planu dwukrotnie występuje § 29 – w odniesieniu do ustaleń dla terenów 1P/U oraz dla terenów 2P/U do 6P/U

- W zapisach § 7 ust. 2 wskazano, że strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej jest tożsama z granicą obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Strefę tą zaznaczono na rysunku planu.

Natomiast w § 7 ust. 3 tekstu planu opisano strefę ochrony konserwatorskiej „B”, dla której również wskazano, że jest tożsama z granicą obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Strefa ochrony konserwatorskiej „B” na rysunku planu obejmuje większy obszar niż strefa „A”, pomimo, że w tekście planu wskazano, że obie te strefy pokrywają się z granicą obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. W ocenie Spółki zapisy odnośnie tych stref i ich pokrywania się z granicami obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają doprecyzowania.

Wnosimy o uwzględnienie wyżej przedstawionych uwag w całości lub o wyłączenie z obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego terenu EC Czechnica należącego do (-----) S.A. – działek 386/1 i 386/4 w Siechnicach.”

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia wprowadzone w §7 ust. 2 zostały wprowadzone do projektu planu zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który uzależnił uzgodnienie projektu planu od ujęcia w projekcie takich wymogów. Brak wprowadzenia takich ustaleń spotkał się z odmową uzgodnienia projektu planu przez ten organ.

Obiekty ujęte w ewidencji zabytków, wymienione w §7 ust. 4 pkt 1 projektu planu, zostały wskazane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Brak ich wskazania w projekcie skutkowałoby odmową uzgodnienia projektu planu. Oznaczenie obiektów oraz ich nazewnictwo zostało wprowadzone w uzgodnieniu z w/w organem. Wszystkie obiekty wymienione są w §7 ust. 4 pkt 1 lit c, znajdujące się na obszarze Zespołu Elektrociepłowni „Czechnica” oznaczone zostały na rysunku projektu planu w granicach terenu 1P/U i 3MW. Obiekty te zostały wskazane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako niezbędne do ujęcia w projekcie i jeden z warunków jego uzgodnienia.

Wspomniany w uwadze wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 maja 2023 r. (sygn. akt: P 12/18) dotyczy art. 22 ust. 5 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) w zakresie, w jakim ogranicza prawo własności nieruchomości przez dopuszczenie ujęcia nieruchomości jako zabytku nieruchomego w gminnej ewidencji zabytków, bez zapewnienia właścicielowi gwarancji ochrony prawnej przed dokonaniem takiego ograniczenia, oraz jego niezgodności z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest natomiast formą ochrony wskazaną w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie natomiast z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego uzgadniany jest z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków. Nie jest zatem możliwe uchwalenie planu miejscowego bez uzyskania uzgodnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a z kolei brak uwzględnienia wytycznych tego organu uniemożliwia uzyskanie jego pozytywnego stanowiska w tym zakresie.

Ponadto wskazać należy, że ustalenia projektu w zakresie wysokości zabudowy również są efektem wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które mają na celu ochronę zabytkowego założenia zabudowy znajdującej się na obszarze elektrociepłowni, a w szczególności dopuszczenie powstania tu w przyszłości nowych obiektów, które nie będą dominować nad zabudową historyczną. Zauważyć należy jednak, że ustalenia projektu zawierają zapisy dopuszczające zachowanie wysokości istniejących obiektów na terenie zespołu elektrociepłowni w przypadku konieczności ich przebudowy.

W zakresie zastrzeżeń dotyczących minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych należy podkreślić, że są to ustalenia adekwatne do przeznaczenia terenów P/U.

Z kolei powtórzenie numeru paragrafu (§29) jest pomyłką pisarską, polegającą na niezachowaniu właściwej numeracji porządkowej tych jednostek redakcyjnych, która zostanie skorygowana. Zaznaczyć należy, że nie ma to jednak wpływu na ustalenia projektu uchwały.